Taxation und Marktlage landwirtschaftlicher Liegenschaften

von

Elmar Frhr. von Hirschberg

aus Passau

1963

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41536528_0050

TAXATION UND MARKTLAGE LANDWIRTSCHAFTLICHER LIEGENSCHAFTEN

I n a u g u r a l - D i s s e r t a t i o n

zur Erlangung der Würde eines

Doktors der Staatswissenschaften

der Philosophischen Fakultät

der Friedrich-Alexander-Universität

zu Erlangen-Nürnberg

vorgelegt von

Elmar Frhr.von Hirschberg

aus Passau

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Tag der mündlichen Prüfung: 18.2.1963

Dekan: Universitätsprofessor Dr. Hans Scheuerl

Referent: Universitätsprofessor Dr. Georg Weippert

Korreferent: Universitätsprofessor Dr. Josef Back

D 29

"AKADEMIE-DRUCK", München 13, Adalbertstr. 30

Inhaltsverzeichnis

Seite

Einleitung 1

Erster Teil

ERLÄUTERUNG ZU DEN VERSCHIEDENEN ERMITTLUNGSVERFAHREN 13

A. Ertragswert 13

I. Angleichung an die ortsüblichen und nachweislich tragbaren Pachtsätze der betreffenden Gegend 16

II. Verwendung der Buchabschlüsse des zu taxierenden Objekts 16

III. Heranziehung amtlicher Zusammenstellungen von Buchführungsergebnissen 17

IV. Ermittlung des Reinertrages über Rohertrag und Betriebsaufwand 17

V. Errechnung des Reinertrages nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung 18

B. Kapitalwert 19

C. Verkehrswert 21

D. Zerschlagungswert 26

Zweiter Teil

DER EINFLUSS DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE AUF BEWEGUNG UND PREISBILDUNG DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDBESITZES 28

A. Die Landwirtschaft als Teil der Gesamtwirtschaft 28

Seite

I. Flächen- und Bevölkerungsbewegung nach 1945 29

II. Wirtschaftliche Lage bis zur Währungsreform 1948 31

III. Wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung nach der Währungsreform 32

IV. Lohnbewegung in Industrie und Landwirtschaft 33

V. Folge der Disparität zwischen Landwirtschaft und Industrie 38

VI. Das gegenwärtige Investitionsbedürfnis in der Landwirtschaft 40

VII. Veränderungen in der landwirtschaftlichen Besitzstruktur 42

B. Landwirtschaftliche Grundstücksbewertungen im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland 48

C. Die Sozialbrache und ihr Einfluß auf den Grundstücksmarkt 53

D. Angebot und Nachfrage nach geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieben 58

I. Ursachen auf der Angebotsseite 59

1. Auslaufende Höfe 59

a. Höfe, deren Besitzer kinderlos und ohne genehmen bzw. geeignet erscheinenden Übernehmer aus dem Verwandtenkreis sind 60

b. Höfe, denen der Erbe infolge der Kriege fehlt 63

c. Höfe, die infolge Berufswechsels des Hoferben aufgegeben werden 64

d. Höfe, die aufgegeben werden, weil die Kinder in andere landwirtschaftliche Betriebe einheiraten 65

Seite

2. Landwirtschaftliche Betriebe, die der Besitzer aus persönlichen Gründen veräußert 67
a. Verminderte Arbeitsfähigkeit des Betriebsführers oder familiäre Rücksichten 67
b. Spekulativer Besitzwechsel 67
3. Landwirtschaftliche Betriebe im Besitz von Erbengemeinschaften 68
a. Höfe mit ortsansässigen bäuerlichen Erben 68
b. Höfe mit ortsfernen und berufsfremden Erben 69
4. Zwangsveräußerung im Wege der gerichtlichen Versteigerung 69
a. Finanzielle Notlage 69
b. Auseinandersetzungen bei Erbengemeinschaften und Gemeinschaftsbesitz 70

II. Ursachen auf der Nachfrageseite 71

1. Ankauf mit Eigenkapital ohne Beanspruchung öffentlicher Mittel 71
a. Berufslandwirte, die ihren Besitz an Bundeswehr, Industrie oder an kommunale Verbände teils freiwillig, teils zwangsweise abgegeben haben 72
b. Berufslandwirte, die aus persönlichen Gründen ihren derzeitigen Besitz zu normalen Preisen veräußern und sich verändern wollen 72
c. Grunderwerb für die Bundeswehr 73
d. Grunderwerb für industrielle und gewerbliche Anlagen 74
e. Grunderwerb von kommunalen Verbänden und für öffentliche Zwecke 76
f. Ankauf von land- und forstwirtschaftlichem Grund und Boden durch das berufsfremde Großkapital 76
2. Ankauf von landwirtschaftlichem Grundbesitz mit Beanspruchung von öffentlichen Mitteln 77
a. Erwerb zur Wiedereingliederung der heimatvertriebenen Landwirte 77
b. Seßhaftmachung einheimischer zweitgeborener Bauernsöhne und anderer bayerischer Landwirte 80

III. Siedlungstätigkeit und Grundstücksmarkt 83

Seite

E. Untersuchung des Einflusses der einzelnen Wertfaktoren auf die Preisbildung 90

I. Endogene Wertfaktoren 91
1. Äußere Verkehrslage 91
2. Betriebsgröße 92
3. Bodenverhältnisse 93
4. Bodenausformung 94
5. Groß- und Kleinklima 96
6. Innere Verkehrslage 97
7. Gebäudebesatz 98
8. Arbeitskräfte 99

II. Exogene Wertfaktoren 101
1. Persönlichkeit und Kapitalkraft des Kaufinteressenten 101
a. Besonders ansprechende Objekte mit über 25,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche 102
b. Liegenschaften mittlerer und abfallender Güte bei Erwerb ohne Beanspruchung öffentlicher Mittel 104
c. Anwesen, deren Erwerb durch öffentliche Mittel finanziert werden 105
d. Objekte, bei deren Erwerb die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit zurücktritt gegenüber anderen Wünschen des Käufers 116
2. Der Grund der Veräußerung und ihr Zweck 117
3. Jahreszeitliche Terminierung der Veräußerung 119
4. Wertveranschlagung des Inventars 120
5. Veranschlagung von Waldbeständen 121
6. Einfluß der gesetzlichen Bestimmungen auf den Verkehrswert 125

F. Preisbildung bei Einzelgrundstücken 126

I. Teilflächenerwerb zur landwirtschaftlichen Nutzung 127
1. Preisbildung im Hinblick auf Boden- und Kulturart 129

Seite

2. Preisbildung im Hinblick auf Nutzungsart 130
3. Preisbildung nach der örtlichen Lage und der Größe des Grundstückes 131
4. Preisbildung nach der Auslastung der Produktionsmittel 131

II. Flächenerwerb zur nichtlandwirtschaftlichen Nutzung 133
1. Privates Baugelände 140
2. Beanspruchung von Grundstücken oder Teilflächen für öffentliche Zwecke 142

Schlußbetrachtung 143

Verzeichnis der Tabellen 147

Literatur-Verzeichnis 149

Andere Quellen 161

Einleitung

Befaßt man sich mit der Literatur über landwirtschaftliche Fragen, die in den letzten Jahrzehnten erschienen ist, so wird man finden, daß in allen Sparten dieses vielseitigen Wissensgebietes die neuesten Erkenntnisse aus Wissenschaft und Praxis durch Neuerscheinungen und Überarbeitung des bereits vorhandenen Schrifttums berücksichtigt wurden. Ob Pflanzenbau und Tierzucht oder Technik und Landarbeitslehre, überall stehen neuere wissenschaftliche Arbeiten zur Verfügung. Ebenso ist über landwirtschaftliche Betriebslehre eine mannigfache Literatur entstanden, die zeigt, daß bei den heutigen, sich ständig erschwerenden Produktionsbedingungen nur eine wohldurchdachte und zweckmäßige Betriebsorganisation den bestmöglichen Reinertrag verbürgt.

Dagegen gibt es auf dem Gebiete der Taxation von landwirtschaftlichen Liegenschaften außer den überholungsbedürftigen Standardwerken aus einer früheren Wissenschaftsepoche keine erschöpfende, den heutigen Bedürfnissen entsprechende wissenschaftliche Darstellung. Dieser Mangel führt in der Praxis oft zu sehr unterschiedlichen Verfahren bei der Bewertung landwirtschaftlichen Grundbesitzes; demgemäß weichen auch die Resultate solcher Wertermittlungen häufig sehr stark voneinander ab. Am sinnfälligsten tritt dies zu Tage, wenn Gutachten verschiedener Taxatoren über das gleiche Objekt vorliegen, wie das z.B. bei gerichtlichen Auseinandersetzungen oft der Fall ist. Die Ursache dafür ist nun nicht allein in der persönlichen Befähigung des einzelnen Taxators zu suchen, sondern vornehmlich darin, daß die wirtschaftliche Gesamtlage der Nachkriegsjahre im Bundesgebiet eine beträchtliche Verschiebung in der preisbeeinflussenden Wirkung der einzelnen Wertfaktoren mit sich gebracht hat. Dazu kommt die starke Divergenz der verschiedenen Werte: Lagen vor dem ersten Weltkrieg, also um die Jahrhundertwende, Ertrags- und Verkehrswert nahe beieinander, und wichen sie nur bei den Zerschlagungswerten wesentlich nach oben, bei den Beleihungswerten nach unten ab, so fallen sie heute weitaus stärker auseinander. Deshalb muß vor jeder Taxation das Ermittlungsziel genau bestimmt werden.

Meist ist es das Ziel einer Taxation, den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dabei prägt sich immer stärker ein Mißverhältnis aus zwischen dem auf rein klassischem Wege gefundenen Werte und dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren

Preis. Der Grund dafür ist eindeutig unsere derzeitige Wirtschaftslage. Die hier zu beurteilenden Fragen gipfeln hauptsächlich in der Bewertung der Marktlage, deren Gegebenheiten sich nur schwer mit exakten Zahlen präzisieren lassen.

Die zur Verfügung stehende Literatur über die Taxation landwirtschaftlichen Grundbesitzes gibt darüber keinen oder doch nur wenig befriedigenden Aufschluß; denn sie ist größtenteils älteren Datums und unter völlig anderen Wirtschaftsverhältnissen entstanden. Nur durch sorgfältiges Abwägen des Einflusses der heranzuziehenden Wertfaktoren und der den gegenwärtigen Wirtschaftsverhältnissen entsprechenden Lage auf dem Immobilienmarkt kann dieser Mangel ausgeglichen werden. Dies unterstreicht bereits 1934 Sagawe:[1] "Die wissenschaftliche Abschätzungslehre hat die Aufgabe, einerseits dasjenige, was doch letzten Endes die Preise stark beeinflußt, zu erforschen, und das ist der Ertrag der Landgüter, andererseits aber auch die Verhältnisse auf dem Gütermarkt zu untersuchen." Gerade das letzte hat bei der heutigen Wirtschaftslage entscheidende Bedeutung für den erzielbaren Preis gewonnen. Dabei ist keine Möglichkeit für einen eng begrenzten schematischen Bewertungsrahmen gegeben. Die Interessenten werden immer mehr oder weniger subjektiv urteilen, und auch dem persönlichen Ermessen des Taxators fällt auf diesem Gebiet ein weiter Spielraum zu. Um so mehr muß er sich durch stetige Beobachtung über die Markt- und Wirtschaftslage und die jeweilige Bewertung der verschiedenen beteiligten Faktoren auf dem laufenden halten. Ohne das ist keine wenigstens einigermaßen einheitliche Beurteilung möglich.

Zur Lösung dieser Fragen bietet die Literatur, wie bereits erwähnt, nur wenig Anhaltspunkte; auch Zahlenmaterial in Form von Kaufpreissammlungen steht nur in sehr begrenztem Umfange zur Verfügung und ist zudem nicht immer zuverlässig[2]. Deshalb soll dieser Fragenkreis in der

---

1) S a g a w e , B.: Grundzüge der Abschätzungslehre. Berlin 1934, S. 24.

2) Erst nach Abschluß der vorliegenden Arbeit wurde 1962 vom statistischen Bundesamt eine Statistik - zweite Halbjahr 1961 - über Grundstückspreise veröffentlicht. Erfaßt sind hierin jedoch nur unbebaute durch Kauf erworbene Grundstücke; ausgenommen wurden Grundstücke, die einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Da es sich bei dieser Statistik um nichtlandwirtschaftlichen Grundstückswechsel handelt, fällt dieser Zusammenstellung

s.n.S.

vorliegenden Arbeit aufgegliedert und besonders darauf untersucht werden, wieweit die beteiligten Kräfte - also gesamtwirtschaftliche Verhältnisse und der sich daraus ergebenden Situation auf der Angebot- und Nachfrageseite - die Preisbildung auf dem Grundstückmarkt beeinflussen.[1)]

Bevor jedoch die verschiedenen Ermittlungsverfahren, die gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse und deren Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt einer genaueren Untersuchung unterzogen werden, erscheint es zur Vervollständigung des zu behandelnden Problems zweckmäßig, einführend einen kurzen Abriß über die Gesichtspunkte der Grundstücksbewertung in Vergangenheit und Gegenwart zu geben.

Ein Rückblick in frühere Zeitepochen zeigt, daß das Preisproblem auf dem landwirtschaftlichen Gütermarkt kaum einer genauen Untersuchung unterzogen worden ist. Kaum irgendwo sind Hinweise enthalten, die Aufschluß geben könnten über die Werteinstufung des damaligen landwirtschaftlichen Kulturbodens nach Währungseinheiten. Lediglich in alten Chroniken finden sich hin und wieder Vermerke mit Preisangaben über den Besitzwechsel meist größerer Liegenschaften weltlicher und geistlicher Feudalherren untereinander. Hier wird jedoch durchwegs nur das Faktum als solches erwähnt, ohne Angabe der Maßstäbe für deren Bewertung.

Der Grund dafür ist die damals geltende Bodenverfassung. Bei der überwiegend gebundenen Bodenordnung des Mittelalters wurde der Wert eines Grundstückes durch den Pachtschilling oder die Zehentleistung bestimmt, den es für den Grundherrn abwarf. Die bäuerlichen Lehensleute, die eigentlichen Nutznießer, konnten den Boden nicht zu ihrem freien Eigentum erwerben. Trat ein Wechsel in der Nutznießung ein, so handelte es sich nur um eine Nutzungsübertragung, die der Genehmigung des

---

für die nachfolgende Betrachtung nur eine untergeordnete Bedeutung zu, wird aber vollständigkeitshalber hier erwähnt.
Wirtschaft und Statistik. Statistisches Bundesamt, Verlag Kohlhammer GmbH., Stuttgart und Mainz, Heft 8, August 1962, S. 457 ff.

1) Als Unterlagen dienen eigene und väterliche Erfahrungen, die auf Grund genauer Beobachtungen des vorwiegend nordbayerischen landwirtschaftlichen Grundstückmarktes - aus dem auch durchwegs die Beispiele stammen - gemacht werden konnten.

Lehensherrn als Obereigentümer bedurfte. Das entrichtete Entgelt war daher kein voller Wertausgleich, es ist vielmehr als eine Abfindung für die Nutzungsüberlassung des Bodens neben dem Eigentumswert an Gebäuden und Inventar anzusehen.[1] Erst die Bauernbefreiung mit ihrer Bodenverfassung brachte hier tiefgreifende Veränderungen. Die Vermehrung der Bevölkerung und die gebesserte Existenzgrundlage der Bauernschaft löste ein zunehmendes Streben nach Grundeigentum aus, das Probleme aufwarf, denen bis dahin nur beschränkte Bedeutung zukam. Nun begann auch die Wissenschaft, sich mit den in den Vordergrund getretenen Erscheinungen von volkswirtschaftlicher Bedeutung zu beschäftigen. Die wohl früheste Veröffentlichung hierüber stammt aus der Feder Albrecht Thaers[2]. Mit seiner Abhandlung über die Wertschätzung des Bodens schaffte er eine Grundlage für die allgemeine Taxation landwirtschaftlichen Grundeigentums.

Thaer vertrat die Ertragstaxe, die der damaligen Wirtschaftsform der Landwirtschaft angepaßt war und bei allgemein verständlicher Durchführung zutreffende Ergebnisse lieferte. Er ging von der Erkenntnis aus, daß für die Rentabilität eines landwirtschaftlich genutzten Bodens und damit für die Verzinsbarkeit eines in der Landwirtschaft eingesetzten Kapitals ausschließlich die Produktionsfähigkeit des bewirtschafteten Bodens maßgebend sei. Dreifelderwirtschaft, Flurzwang und die zu jener Zeit noch mangelnden Erkenntnisse in der sich erst entwickelnden Agrarchemie sowie das Fehlen der Möglichkeit, durch saat- und tierzüchterische Maßnahmen den Ertrag zu steigern, schufen eine nahezu standardisierte Wirtschaftsform, die der Initiative des einzelnen Betriebsführers wenig Spielraum ließ. Dies mußte auf die erzielbaren Renten zwangsläufig nivellierend wirken und damit zu den für eine Ertragstaxe günstigen Voraussetzungen führen. Bei der Anwendung dieser Wertermittlungsmethode wurden, um auf zeitraubende, umfangreiche Betriebsberechnungen zur Feststellung des Reinertrages verzichten zu können, sogenannte Klassifikationsrahmen aufgestellt, in die man den zu taxierenden Betrieb einzuordnen versuchte. Der so ermittelte Reinertrag ergab in Verbindung mit dem allgemein gebräuchlichen Kapitalisations-

---

1) Vgl. R o e n n e , v.K.W.: Die Regelung der Bewertung des ländlichen Bodens in der Zeit vom 18. Jahrhundert bis zur Gegenwart insbesondere in Preussen. Berlin 1940, S. 16.

2) T h a e r , A.: Über große und kleine Wirtschaften und über die Werthschätzung des Bodens. Aus den Annalen der Fortschritte der Landwirtschaft besonders abgedruckt, Berlin 1812.

faktor 25 den Ertragswert. Damit war die Verzinsung des in Grund und Boden einschließlich Gebäudebesatz und Inventar investierten Kapitals mit 4 v.H. gewährleistet.

Während v.d. Goltz[1] weiter dafür eintrat, die Wertermittlung auf den Bodenertrag aufzubauen, setzte sich in der Praxis die sogenannte Kapitaltaxation immer mehr durch. Als ihr Begründer und energischer Vertreter trat Friedrich Aereboe mit seinem 1912 erschienenen Werk[2] an die Öffentlichkeit. Als erster stellte er in seiner umfangreichen Arbeit die Mängel der Ertragstaxation klar heraus. Seine Gegenargumente waren folgende:

a. Das ganze, auf vielfältige Berechnungen aufgebaute System der Ertragstaxation ist für die Praxis zu umständlich und vor allem zu langwierig.

b. Für die Ausarbeitung eines genauen Schätzungsprotokolls ist ein großes Maß von Spezialkenntnissen erforderlich, das nicht bei allen amtlichen und nebenamtlichen Taxatoren vorausgesetzt werden kann.

c. Das System ist mit einer großen Anzahl von Fehlermöglichkeiten behaftet, so daß die Richtigkeit des Resultates nicht in allen Fällen gewährleistet ist. Dabei wird besonders verwiesen auf die Schwierigkeiten bei der Festsetzung des möglichen Rohertrages und des davon abzusetzenden Aufwandes. Aereboe stellt hier die Beurteilung eines schlecht geleiteten Betriebes der eines bei gleichen Bodenverhältnissen und Wirtschaftsbedingungen mit hohem Reinertrag abschneidenden gegenüber. In diesem Zusammenhang betont er, daß der Ertragswert nicht aus den in der Vergangenheit erzielten Erträgen resultieren soll, sondern aus den Reinerträgen, die sich in Zukunft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen lassen.

d. Die verschiedene Einstellung der einzelnen Taxatoren zu der beabsichtigten Wirtschaftsform muß bei der Wertermittlung zwangsläufig zu mehr oder minder voneinander abweichenden Resultaten führen. Auch der äußere Anlaß zur Taxation bleibt nicht ohne Einfluß auf das

---

1) G o l t z , v.d., Th.: Landwirtschaftliche Betriebslehre. 3. Aufl., Bonn-Poppelsdorf 1903.

2) Vgl. A e r e b o e , F.: Die Taxation von Landgütern und Grundstücken. Berlin 1912.

Ergebnis. Aereboe führt als Beispiel an, daß ein taxierender Berufslandwirt zu einem anderen Resultat kommen wird als ein Interessent, für den die Landwirtschaft eine Nebenbeschäftigung ist: "Je kapitalkräftiger die Kaufinteressenten sind, je unabhängiger sie also von den Gelderträgen der Landwirtschaft werden, desto stärker kommen die äußeren Begleitumstände des beabsichtigten Grunderwerbs zur Geltung, wobei es gleichgültig ist, ob es sich um einen Berufslandwirt handelt oder nicht. Die Kapitalkraft und der Wille zur Betätigung in der Landwirtschaft bilden hier die entscheidenden Momente, gegen die das tatsächliche Produktionsvermögen des jeweiligen Bodens zurücktritt." [1].

Aereboe rechnet außerhalb des Objekts liegende Faktoren zu denen der Ertragstaxation, obwohl sie keineswegs hierher gehören und tatsächlich auch von Thaer und v.d. Goltz nicht herangezogen wurden. Das Moment der Kaufkraft des Interessenten ist aber für die von Aereboe vertretene Kapitaltaxation ebenso bemerkenswert wie für die Ertragstaxation. Gerade in jüngster Zeit gewinnen diese außerhalb des Objektes liegenden Begleitumstände einer Taxation erhöhte Bedeutung, was noch eingehend zu behandeln sein wird.

e. Für die Preisveranschlagung der einzelnen Erzeugnisse, die zur Ermittlung des Rohertrages erforderlich ist, bedienen sich die Vertreter der Ertragstaxation allgemein gültiger Preissammlungen der jeweils letzten 20 Jahre.

Dies hat zur Folge, daß das Ergebnis den zurückliegenden Ertragswert darstellt und der eigentliche Zweck unbeachtet bleibt, nämlich die Festlegung der zu erwartenden Ertragsmöglichkeit.

f. Den landläufigen Zinsfuß in die Ertragstaxation einzubeziehen ist gänzlich abzulehnen: Es hat zur Folge, daß der Ertragswert allen Schwankungen des Zinsfußes zu unterwerfen ist.

g. Weiterhin stellt Aereboe fest, daß bei der Ertragstaxation die Preisbildung auf Grund von Angebot und Nachfrage nicht berücksichtigt wird.

---

1) A e r e b o e , F.: Die Taxation von Landgütern... a.a.O., S. 198.

Den Gegensatz von Ertragstaxation und Kapitaltaxation können wir am besten zeigen, indem wir den Verfechtern der beiden Richtungen selbst das Wort geben:
v.d. Goltz[1] schreibt: "Das gegenseitige Abhängigkeitsverhältnis zwischen Reinertrag und Kapitalwert des Bodens besteht nun darin, daß nicht der letztere den ersteren, sondern daß ersterer den letzteren ursächlich bedingt. Der Boden wird landwirtschaftlich genutzt, weil er einen bestimmten Ertrag abwirft, und nach der Höhe dieses Ertrages richtet sich der Kapitalwert des Bodens, man kann nicht umgekehrt sagen: weil der Boden einen bestimmten Kapitalwert besitzt, wirft er einen bestimmten Reinertrag ab."
Aereboe[2] dagegen kritisiert v.d. Goltz: "Stehen Ertrag und Kapitalwert der Landgüter wirklich in unmittelbarem Abhängigkeitsverhältnis zueinander, dann muß man mit gleichem Rechte vom Kapital auf den Ertrag, wie vom Ertrag auf das Kapital schließen dürfen." Aereboe schreibt im selben Sinne weiter: "Es ist nun aber zudem unrichtig, daß der Ertrag das Primäre, der Kapitalwert der Landgüter das Sekundäre ist. An sich bringt der Kulturboden keinen Ertrag, sondern er tut es immer erst, wenn Arbeit und Kapital auf ihn verwandt werden, und zwar nach Maßgabe dieser Aufwendungen, mag auch der Erfolg derselben mit der jeweiligen Lage und der jeweiligen Unterstützung, die die Natur dem Menschen bietet, größer oder geringer ausfallen. Aufwendungen an Arbeit und Kapital zur Bodenbearbeitung, zur Errichtung von Gebäuden, zur Beschaffung von Geräten, Maschinen, Vieh und anderen sind also das Primäre, denen der Ertrag als das Sekundäre folgt." Er behauptet weiter, dies bedeute, daß unter gleichen Bodenverhältnissen und in gleicher wirtschaftlicher Lage der Wert der Landgüter allein durch Art und Umfang aller Kapital- und Arbeitsaufwendungen gegeben ist. Diese Feststellung schränkt er nur durch die kurze Bemerkung ein, daß man wissen müsse, in welchem Umfang sich dieser Einsatz, bezogen auf die verschiedenen Gegenden und auf die verschiedenen Bodenarten, bezahlt macht.

Aereboe erstrebte ein Verfahren, das die fiktiven Werte bei der Taxation weitestgehend ausschaltete und dessen Resultat mit dem erzielbaren Kapitalerlös in Einklang stehen sollte. Er folgt damit seinem Grundsatz, daß Taxieren nichts anderes heißt als "Eingliedern eines zu bewertenden Gegenstandes in die Marktlage mit all ihren zeitlichen und

---

1) G o l t z , v.d., Th.: a.a.O., S. 359.
2) A e r e b o e , F.: Die Taxation von Landgütern... a.a.O., S. 258.

örtlichen Schwankungen".[1] In seinem Werke "Agrarpolitik"[2] weist er abermals darauf hin, daß es nur einen geschätzten erzielbaren oder zu zahlenden Preis gibt. Alle anderen Wertarten, deren Bezeichnungen vom Taxationszweck abgeleitet werden, wie z.B. Gebrauchswert, Tauschwert, Ertragswert, gemeiner Wert usw., sind als "Nonsens" zu bezeichnen. In seiner Stellungnahme gegen die Ertragstaxation erwähnt er weiterhin, daß sie der Marktlage keinerlei Rechnung trägt. Er weist darauf hin, daß mit steigenden Preisen für Agrarprodukte auch zweifellos die Preise für Grund und Boden steigen. Er läßt jedoch unberücksichtigt, daß mit dem Mehrerlös für Agrarprodukte auch eine Erhöhung des Reinertrages und damit des Ertragswertes Hand in Hand geht.

Aereboe legt seine Theorie der Kapitaltaxation die Beobachtung des Marktes in Form von Kaufpreissammlungen für bestimmte Gebiete zugrunde. Sie sind rein statistische Zusammenstellungen tatsächlich bezahlter Preise, die einen Taxrahmen bilden. Das Material ist, wie Fauser[3] es näher beschreibt, nach den einzelnen Wertfaktoren aufgegliedert und berücksichtigt alle den Wert eines Betriebes beeinflussenden Momente. Da nicht sämtliche Verhältnisse eines landwirtschaftlichen Objektes in einem Taxrahmen erfaßt werden können, sind für Besonderheiten Zu- oder Abschläge zu den Rahmensätzen vorgesehen. Ihre Höhe ist dem Ermessen des einzelnen Taxators anheimgestellt.

Die Anwendung der Aereboeschen Grundsätze, die aus der Besitzstruktur Norddeutschlands mit seinen überwiegenden Guts- und großbäuerlichen Betrieben heraus entstanden ist, stößt in Gegenden mit klein- bis mittelbäuerlichem Besitz (z.B. Bayern, Württemberg) auf erhebliche Schwierigkeiten. Das schwerwiegendste Hemmnis ist das Fehlen einwandfreier Kaufpreissammlungen. In Bayern mit seinen vorherrschenden klein- und mittelbäuerlichen Betrieben vollzieht sich - abgesehen von verschiedenen Arten der Hofübergabe - der Wertausgleich bei einem Besitzwechsel in derartig mannigfacher Form, daß es schwer fällt, daraus eine Wertskala zu konstruieren. Zudem stehen keine amtlichen Kaufpreissammlungen zur Verfügung. Nur die betriebswirtschaftliche Abteilung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat Zusammenstellungen veröffentlicht, die den Erwerb von

---

1) Vgl. A e r e b o e , F.: Die Taxation von Landgütern... a.a.O.
2) Vgl. A e r e b o e , F.: Agrarpolitik. Berlin 1928, S. 73 ff.
3) Vgl. F a u s e r , J.: Abschätzungslehre. In: Handbuch der Landwirtschaft, Band 1, Berlin 1930.

landwirtschaftlichen Anwesen in Bayern nach dem Bundesvertriebenengesetz erfassen.[1] Diese Erhebungen bieten jedoch kein Spiegelbild des freien Marktes, da der Wertausgleich bei diesen Objekten unter teilweise sehr erheblichem Einfluß der kreditausreichenden Behörde zustande kam, wie noch gezeigt werden wird.

Gegen die Heranziehung von Kaufpreissammlungen und deren Verwendung in der Praxis bestehen demnach besonders bei Kleinobjekten und vor allem bei Parzellen-Grundstücken insofern Bedenken, als bei Grundbesitzwechsel innerhalb der einheimischen Landbevölkerung der im notariellen Kaufvertrag ausgewiesene Betrag häufig nicht den vollen Wertausgleich darstellt. Sowohl um die Grunderwerbssteuer zu mindern, als auch um mögliche Hindernisse für die bauerngerichtliche Genehmigung auszuräumen, wird der tatsächliche Kaufpreis hier nicht selten durch im Notariatsakt nicht genannte Nebenabreden verschleiert.

Der Einwand von H.G. Bauer[2] zur Frage der tatsächlich gezahlten Kaufpreise, daß eine zweckbedingte Herabsetzung des tatsächlichen Kaufpreises bei der notariellen Verbriefung - vulgo Schwarzkauf - ein erhebliches Risiko in sich berge und daher unter der Landbevölkerung, die sich dessen bewußt ist, nicht in dem vielfach angenommenen Maße verbreitet sei, mag vielleicht auf ein vom Verfasser zur Beurteilung herangezogenes engeres Gebiet (Hannover) zutreffen, er ist aber nicht allgemein gültig.

Die wirtschaftlichen Umwälzungen und die schwankenden Rechtsauffassungen der Staatsführung in den letzten Jahrzehnten sind auf die Mentalität der Landbevölkerung nicht ohne Einfluß geblieben. Der größte Teil der einheimischen Bauernschaft hegt vielfach keine allzu großen Bedenken, sich durch unzutreffende Angaben über den Kaufpreis steuerliche und verwaltungstechnische Vorteile zu verschaffen. Anhaltspunkte für den Umfang der Preisverschleierung liefern in jüngster Zeit Grundstücksankäufe für die Bundeswehr durch die Bundesvermögensverwaltung.

---

1) Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe in Bayern aus den von den bayer. Siedlungsbehörden genehmigten Kreditfällen im Rahmen der Flüchtlingssiedlung. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München für die Jahre 1953/54/55/56/57/58.

2) Vgl. B a u e r , H.G.: Zur Frage der tatsächlich gezahlten Grundstückspreise. In: Die Welt, Nr. 91, 1959.

Dabei versuchte diese, sich angesichts der fast stest auftretenden auseinanderfallenden Auffassungen in der Wertbemessung der in Anspruch genommenen Grundstücke Klarheit durch Einblick in die amtlichen Beurkundungen der neuesten Grundstücksverkäufe in der betreffenden Gemeinde zu verschaffen. In den meisten Fällen stellte sich aber heraus, daß der aufgeführte Kaufpreis erheblich unter dem Betrag liegt, der erfahrungsgemäß von privater Seite für derartige Grundstücke angelegt werden mußte.

Jedenfalls können Kaufpreissammlungen unter den derzeitigen Verhältnissen nur sehr bedingt als sichere Grundlage für eine Kapitaltaxation betrachtet werden. Bei Einzelgrundstücken kommt noch hinzu, daß deren Preise stark lokal gebunden sind und sich aus ihnen keine allgemein gültigen Schlüsse ziehen lassen. Dieser Mangel an festen Anhaltspunkten trug entscheidend dazu bei, daß in den letzten Jahrzehnten die Kapitaltaxation in der Praxis sehr an Bedeutung verloren hat. Nach Erlaß des am 29.9.33 in Kraft getretenen Reichserbhofgesetztes trat ohnehin ein starker Rückgang im Grundstücksverkehr ein.

Durch das Bodenschätzungs-Gesetz[1] vom 16. Oktober 1934 wurden erstmals Voraussetzungen geschaffen, die eine grundlegende Wende in der Taxation landwirtschaftlichen Grundbesitzes brachten. Die von behördlichen Schätzungskommissionen nach einheitlichen Rahmen festgelegten Acker- und Grünlandzahlen und deren Auswertung in dem neu eingeführten

1) Auf Grund des Bodenschätzungs-Gesetzes wurden einheitliche Schätzungsrahmen für Acker und Grünland aufgestellt. Die darin festgehaltenen Wertskalen reichen bis 100, wobei der ertragsreichste Boden die Wertzahl 100 hat. Somit stellen all die anderen Wertzahlen Verhältniszahlen dar, die eine Einstufung gegenüber den besten Böden ausdrücken.

Für das Ackerland wurde der sogenannte Ackerschätzungsrahmen festgelegt. Mit diesem Rahmen läßt sich nach Bodenart, geologischer Herkunft und Zustandsstufe, die den physikalischen Aufbau des Bodens bestimmen, die Bodenzahl ermitteln. Aus dieser Bodenzahl errechnet sich, unter Berücksichtigung von Klima, Geländegestaltung und weiteren Ertragsbedingungen, die Ackerzahl.

Für das Grünland gilt der Grünland-Schätzungsrahmen. Dieser baut sich auf aus Bodenart, Zustandsstufe, Klima, Wasserverhältnissen und der daraus resultierenden Grünlandzahl.

Flur- und Liegenschaftsbuch sind eine Bestandsaufnahme und Einstufung des gesamten landwirtschaftlich genutzten Bodens des westdeutschen Bundesgebietes. An Hand dieses amtlichen Materials läßt sich unter weitgehender Ausschaltung sowohl des persönlichen Ermessens des Taxators als auch der Berufsqualität des jeweiligen Nutznießers der unter den vorliegenden Produktionsbedingungen nachhaltig erzielbare Reinertrag auf einwandfreie Weise festlegen. Diese Bodenkartierung dient zwar vornehmlich kameralistischen Zwecken, sie liefert aber auch unanfechtbare Unterlagen für eine auf dem Ertragswert aufgebaute Taxation.

Nach dem letzten Weltkrieg wurde 1945 das Reichserbhofgesetz außer Kraft gesetzt. An seine Stelle trat das Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 20.2.47 mit der Bayerischen Durchführungsverordnung Nr. 127 vom 22.5.47. Die einschränkenden Bestimmungen im Grundstücksverkehr wurden aufgelockert, die Unteilbarkeit und Unveräußerlichkeit der eingetragenen Erbhöfe fiel weg, und der freie Besitzwechsel nahm wieder einen stärkeren Umfang an. Auch brachte die fortschreitende Konsolidierung unseres Wirtschaftslebens eine vermehrte Landinanspruchnahme durch Industrie und öffentliche Hand. Dies ließ die Forderung nach einem den derzeitigen Verhältnissen angepaßten Taxationssystem in den Vordergrund treten. Die "Landwirtschaftliche Schätzungslehre" von W. Rothkegel [1] trug dazu bei, daß man sich in der Praxis an die Ertragstaxation auf Grund der Bodenschätzung hielt und sie - falls nötig - durch eine Inventartaxe ergänzte.

Zusammenfassung: Die Entwicklung der Taxationslehre läßt deutlich erkennen, daß die beiden Verfahren, also die Kapital- und die Ertragstaxation, aus dem jeweiligen Stand der landwirtschaftlichen Technik und Betriebsform heraus entstanden sind.

Als Thaer seine Ertragstaxation entwickelte, hatte er sich mit der damals bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsform des 19. Jahrhunderts auseinanderzusetzen. Die erzielbaren Erträge richteten sich fast aus-

---

1) R o t h k e g e l , W.: Die wirtschaftswissenschaftlichen Grundbegriffe und die theoretische und praktische Schätzungslehre der Landwirtschaft. In: Handbuch der Schätzungslehre für Grundbesitzungen, Band 1, Berlin-Dahlem 1929.

Landwirtschaftl. Schätzungslehre. 1. Aufl., Berlin-Dahlem 1947, 2. Aufl., Berlin-Dahlem 1952.

schließlich nach der Qualität des Bodens. Der Betriebsführer hatte noch nicht die Möglichkeit, durch ackerbauliche Maßnahmen, wie z.B. Mineraldüngergaben und Sortenwahl, fördernd einzugreifen. Die Erträge konnten nicht wesentlich durch besondere Maßnahmen der Betriebsführung differenziert werden. Zur Zeit Aereboes dagegen hatten sich die landwirtschaftlichen Produktionsmethoden schon entwickelt. Die Erntemengen beruhten nicht mehr allein auf der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens. Der Landwirtschaft standen bereits mannigfache Mittel zur Ertragssteigerung zur Verfügung. Eine Taxation ausschließlich nach dem Produktionsvermögen des Bodens verlor damit sehr an Gültigkeit. Deshalb ging Aereboe zur Kapitaltaxation über. In dem sich ausbauenden Marktwesen, der zuverlässigen Marktbeobachtung und der Marktberichterstattung sah er bei dem damals nur geringfügig schwankenden Preisniveau die besten Vorbedingungen dafür. Die neueste Zeit endlich schuf durch die amtlich ermittelten Acker- und Grünlandzahlen sichere Grundlagen und strebte zur Ertragstaxation zurück.

Während Thaers Ertragstaxation ausschließlich im Objekt selbst begründete Wertfaktoren - auf die an späterer Stelle besonders eingegangen wird und die mit dem Terminus "endogene Wertfaktoren" belegt werden - berücksichtigte, bezog die Kapitaltaxation auch außerhalb liegende Begleitumstände - "exogene Wertfaktoren" - ein, soweit sie das Marktgeschehen berührten. Bei der Ertragstaxation der neuesten Zeit, die auf einheitlichen Unterlagen[1)] beruht, werden die Resultate mitunter zunehmend von den von der Marktseite herkommenden Wertfaktoren beeinflußt. Diese exogenen Wertfaktoren lassen sich im Gegensatz zu den endogenen Wertfaktoren schwer schematisch gliedern. Sie lassen sich kaum, da die Verhältnisse bei den einzelnen Objekten sehr unterschiedlich sein können, in allgemein anwendbare Normen reihen. Es wird daher schwer zu umgehen sein, daß der Taxator bei seinen Kalkulationen, insbesondere beim Verkehrswert, überwiegend auf seine persönlichen Erfahrungen zurückgreift.

---

1) Vgl. weiter oben S. 10 u. 11.

Erster Teil

ERLÄUTERUNG ZU DEN VERSCHIEDENEN ERMITTLUNGSVERFAHREN

Zur näheren Erläuterung sollen nun zunächst die Begriffe der verschiedenen, durch eine Taxation festzulegenden Werte bestimmt und der Verfahrensgang sowie die Anwendungsgebiete kurz umrissen werden. Darauf kann schon deshalb nicht verzichtet werden, weil sich in der Praxis wie in der Literatur Begriffsbezeichnungen eingebürgert haben, deren Bedeutung in der Zielsetzung der Wertveranschlagung begründet ist. Aus der langen Reihe dieser Wertbegriffe seien hier nur aufgeführt: Ertragswert, Gebrauchswert, Verkehrswert, gemeiner Wert, Liebhaberwert, Beleihungswert, Sicherheitswert etc. Es würde über den Rahmen dieser Arbeit hinausführen, diese Begriffe alle zu erläutern und ihre Anwendungsgebiete zu beschreiben. Im Folgenden sollen daher nur diejenigen behandelt werden, die am gebräuchlichsten sind und bei Taxationen zu grundlegender und ausschlaggebender Bedeutung kommen.

Es soll dabei jedoch keine generelle Regel für die Anwendung eines bestimmten Taxationssystems aufgestellt werden, wie dies in der einschlägigen Literatur überwiegend der Fall ist, z.B. bei Thaer, Aereboe, v.d. Goltz usw. Es wird hier vielmehr für zweckmäßiger gehalten, die Ermittlung dem angestrebten Ziel anzupassen. Das sollte auch die vornehmliche Aufgabe des Taxators sein. Zur Erläuterung sei hier nur auf den Unterschied verwiesen, der zwischen einer Taxation für einen Verkauf und einer Wertermittlung bei güter- und erbrechtlichen Auseinandersetzungen besteht. Für die letzte schreibt das BGB ausdrücklich in den §§ 2049 und 2312 den Ertragswert vor.

A. E r t r a g s w e r t

Dieser Wert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Reinertrages. Nach Woermann versteht man unter Reinertrag den auf den Produktionsfaktor Kapital entfallenden Anteil des Gesamteinkommens: "Der Reinertrag errechnet sich in der Weise, daß von dem Produktionsertrag, außer dem Sachaufwand, einschließlich Abschreibungen, Kostensteuern, Lasten- und Versicherungsbeiträgen, die Löhne und Lohnansprüche als Preis für jede

Art von Arbeit abgesetzt werden."[1]

Der Reinertrag setzt sich aus drei Faktoren zusammen: Zinsansprüche für das Sachkapital und für das Bodenkapital (Grundrente) und Unternehmergewinn. Von Unternehmergewinn kann in diesem Zusammenhang nur dann gesprochen werden, wenn der Reinertrag die Summe aus einer angemessenen Verzinsung des Sach- und Bodenkapitals übersteigt. Da derartige Mehrerlöse, abgesehen von einer Monopolsituation oder einem örtlich steigenden Nachfragedruck, überwiegend von der Berufsqualität des Betriebsleiters abhängen und in keiner Beziehung zu den im Betrieb selbst liegenden Produktionsgegebenheiten stehen, können sie bei einer Taxation keine Berücksichtigung finden.

Bei dem großen Anteil staatlich subventionierter Ankäufe am gesamten landwirtschaftlichen Besitzwechsel darf ein Begriff, dem hierbei eine große Bedeutung zufällt, nicht unerwähnt bleiben. Es ist dies die auf der nachhaltigen Zinsleistungsfähigkeit eines Betriebes fußende sogenannte "tragbare Rente". Eine klare und umfassende Definition dieses Begriffes wurde in der Zeitschrift "Siedlungswesen" gegeben: "Die tragbare Rente ist diejenige von der Siedlungsbehörde festgestellte Geldleistung, die neben einem angemessenen Lebensunterhalt des Siedlers und seiner Familie, und neben der Aufbringung öffentlicher Abgaben und Versicherungsbeiträge je Hektar und Jahr nach einer gewissen Anlaufzeit bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und ausreichendem Inventarbesatz aus der Siedlerstelle - bei landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unter Berücksichtigung der Einnahmen aus dem Hauptberuf und der besonderen Bedeutung des Gebäudes als Wohnnutzwert - für die Verzinsung und Tilgung der für das Siedlungsverfahren gewährten bzw. übernommenen Kredite mit höchster Wahrscheinlichkeit aufgebracht werden kann."[2] Die tragbare Rente kann zwar als eine gewisse Art des Reinertrages betrachtet werden, ihre Beachtung bei der Einschätzung eines landwirtschaftlichen Betriebes beschränkt sich jedoch ausschließlich auf die zahlreichen Ankäufe, zu deren Finanzierung öffentliche Mittel herangezogen werden. Eine auf sie gegründete Beurteilung eines

1) W o e r m a n n , E.: Bestimmung und Wertung der landwirtschaftlichen Ertragslage. In: Agrarwirtschaft, Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, 3. Jahrg., Heft 12, Hannover 1954, S. 378.

2) Bereinigung der Begriffe. In: Siedlungswesen, Heft 3, 1955, S. 49 ff.

Betriebes bewegt sich außerhalb der Gesetze des freien Marktes und scheidet daher für eine Taxation in üblicher Form aus.

Ein umstrittener Punkt bei der Ertragstaxation ist die Festlegung des Kapitalisierungsfaktors. Schon Aereboe[1] weist in seiner Stellungnahme gegen die Ertragstaxation auf die Problematik dieses Wertes hin. Er bemängelt, daß wohl immer vom landesüblichen Zinsfuß gesprochen wird, dieser aber nie exakt bestimmt wird. Der Kapitalisierungsfaktor wird niemals für längere Zeit konstant sein können; immer wird er vom jeweiligen Zinsfuß abhängig sein. Je niedriger der Zinsfuß, desto höher der entsprechende Kapitalisierungsfaktor. Gegenwärtig ist allgemein die Zahl 25 üblich.[2] Auch das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wendet sie an.[3] Der von verschiedenen Seiten[4] angestrebte Zinsfuß von 3,0 v.H. für die Landwirtschaft fand vorläufig nur bei der Taxation in der Forstwirtschaft[5] Eingang.

Für die Reinertragsberechnung stehen verschiedene Wege offen:

---

1) Vgl. A e r e b o e , F.: Taxation von Landgütern... a.a.O.
2) R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre... a.a.O., S. 127.
3) Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Wertes von land- und forstwirtschaftlichen Einzelgrundstücken. Rundschreiben des Bundesministers für Wirtschaft, des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Bundesministers der Finanzen, herausgegeben vom Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn, 24. Juli 1953.
   Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft). Der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Bundesminister der Finanzen, der Bundesminister für wirtschaftlichen Besitz des Bundes, Bonn, 28. Dezember 1960.
4) Ansicht verschiedener staatlich vereidigter Taxatoren.
5) Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des gemeinen Werts forstwirtschaftlich genutzter Flächen und für die Bemessung von Nebenentschädigungen. Rundschreiben des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, des Bundesministers der Finanzen und des Bundesministers für wirtschaftlichen Besitz des Bundes, vom 1.4.1959, Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen, 10. Jahrg., Nr. 17, Bonn, 4. Mai, S. 390.

I. Angleichung an die ortsüblichen und nachweislich tragbaren Pachtsätze der betreffenden Gegend

Hier ist zu beachten, daß Pachtsätze von geschlossenen Höfen und von Einzelgrundstücken getrennt zu behandeln sind und nicht aufeinander bezogen werden können. Nur in Ausnahmefällen kann der Reinertrag gleich dem Pachtzins gesetzt werden. Das Verhältnis von Pachtzins geschlossen angepachteter Höfe zu Reinertrag hängt unmittelbar von den Modalitäten des Pachtvertrages ab. Einerseits müssen die in der Regel vom Verpächter zu tragenden allgemeinen Unkosten - wie Besitzsteuern, Gebäudeabschreibungen und Gebäudebrandversicherungen - vom Pachtschilling abgezogen werden; andererseits muß das vom Pächter zur Betriebsinventarisierung benötigte Kapital durch entsprechenden Zuschlag in Höhe des dafür einzusetzenden Zinsbetrages berücksichtigt werden.

Bei Einzelgrundstücken vereinfacht sich dieses Verfahren insofern, als der Pachtzins nach Abzug der vom Verpächter zu entrichtenden Grundsteuer den Reinertrag darstellt. Obliegt die Abführung der Grundsteuer dem Pächter, so deckt sich der an den Verpächter zu zahlende Betrag mit dem Reinertrag.

Dies Verfahren der Ertragswertermittlung wird in der Praxis nur ausnahmsweise angewandt, wohl deswegen, weil es ebenso schwer ist, auf Pachtpreis-Sammlungen zurückzugreifen, wie auf Zusammenstellungen von Kaufpreisen. Nur wo ein Betrieb nach Ablauf der Pachtzeit zum Verkauf kommt, wird man sich zur Festlegung des Ertragswertes der bis dahin bezahlten Pachtsätze bedienen.

II. Verwendung der Buchabschlüsse des zu taxierenden Objekts

Die Verwendbarkeit dieses Verfahrens wird schon dadurch äußerst eingeschränkt, daß bei der überwiegend mittel- und kleinbäuerlichen Besitzstruktur nur in den seltensten Fällen langjährige Buchführungen bei den zur Veräußerung kommenden Höfen vorliegen. Ein weiterer Nachteil dieser Ermittlungsart liegt darin, daß das Ergebnis allzu sehr durch die Berufsqualität des Betriebsführers beeinflußt wird.

III. Heranziehung amtlicher Zusammenstellungen von Buchführungsergebnissen

Auf Grund von § 4 des Landwirtschafts-Gesetzes vom 5. September 1955 wird dem Bundestag alljährlich ein Bericht über die Lage der Landwirtschaft vorgelegt, der sogenannte "Grüne Bericht". Ihm liegt die Auswertung der Aufzeichnungen und des Ertrages von rund 8000 Betrieben im Bundesgebiet zugrunde. Trotz dieser verhältnismäßig großen Zahl untersuchter Betriebe, vermag das Ergebnis nur einen allgemeinen Überblick über die Ertragslage der Landwirtschaft in den einzelnen Anbaugebieten zu vermitteln. Besondere örtliche Verhältnisse, die bei einer Taxation den Ausschlag geben können, kommen dabei nicht zum Ausdruck. Ferner wird die Verwertung dieser Unterlagen für die Taxation dadurch erschwert, daß die errechneten Reinerträge weit auseinanderfallen, was vornehmlich auf die unterschiedliche Berufsqualität der einzelnen Betriebsführer zurückzuführen ist. Es wäre hier allzu gewagt, den Mittelwert als Taxationsgrundlage zu nehmen. Auch stehen die Durchschnittsreinerträge größerer Gebiete bei durchgeführter Kapitalisation mit dem tatsächlichen Preisniveau der jeweiligen Gegend absolut nicht im Einklang. So liegen z.B. in Bayern die Liegenschaftspreise im Grünlandgürtel des Voralpengebietes mit am höchsten, während die durch die Buchführungsergebnisse ausgewiesenen Reinerträge des gleichen Gebietes derart niedrig sind, daß von einer einigermaßen annehmbaren Verzinsung des Anlagekapitals nicht mehr gesprochen werden kann.

IV. Ermittlung des Reinertrages über Rohertrag und Betriebsaufwand

Dieses schon von Thaer empfohlene Verfahren erlaubt es, Besonderheiten des zu beurteilenden Objektes weitgehend zu erfassen. Es hat in neuerer Zeit dadurch an Verwendungsfähigkeit gewonnen, daß die statistischen Erhebungen, besonders die amtlichen Ernteermittlungen, dem Taxator objektive Unterlagen für seine Wertermittlungen an die Hand geben.

Der Ausgangspunkt für diese Art von Taxation hat stets ein theoretisch aufgestellter Wirtschaftsplan zu sein. Er erfordert vom Taxator sowohl Vertrautheit mit der örtlich üblichen Wirtschaftsweise als auch umfassendes Wissen in der ländlichen Betriebswirtschaftslehre. Die Mängel dieses Systems sieht Fauser [1] vor allem darin, daß schon geringe Abweichungen bei der Ertragsschätzung, wie z.B. von 2 dz je Hektar Ge-

---

[1] Vgl. F a u s e r , J.: Abschätzungslehre... a.a.O.

treide oder 10 dz je Hektar Kartoffeln, zu wesentlichen Unterschieden im Endergebnis führen können. Durch die neuerdings zur Verfügung stehenden amtlichen Ernteermittlungen wird diese Fehlerquelle jedoch weitgehend ausgeschaltet. Schwieriger ist es, bei der Beurteilung des Betriebsaufwandes den jeweiligen Verhältnissen gerecht zu werden. Der Taxator kann seine Aufgabe nur dann treffsicher lösen, wenn er über einen hohen Grad von Erfahrung und Einfühlungsvermögen verfügt. Die nicht zu umgehende Umständlichkeit der Berechnung sowie der nicht gänzlich auszuschaltende Unsicherheitsfaktor stehen der allgemeinen Anwendung dieses Verfahrens im Wege.

V. Errechnung des Reinertrages nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung

Dieses Verfahren fußt auf einer allgemein verbindlichen Ausgangslage und bietet den Vorteil der raschen Abwicklung. Außerdem schaltet es den Einfluß des jeweiligen, durch die Berufsqualität des Betriebsführers bedingten tatsächlichen Ertrages auf die Wertermittlung völlig aus.

Seitdem die Bodenbestandsaufnahme für das gesamte Bundesgebiet vorliegt, wird dieses Verfahren immer mehr angewandt. Zu seiner Verbreitung trugen besonders die von den Bundesministerien für Wirtschaft, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und vom Bundesministerium der Finanzen gemeinsam erlassenen Richtlinien[1] für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke bei. Sie gehen von einem Reinertrag von 315,-- DM je Hektar bei der Acker- und Grünlandzahl 100 aus. Dieser Ertragssatz stellt Durschnittsergebnisse von Berechnungen über den nachhaltig erzielbaren Reingewinn unter den für 1952 zutreffenden Wirtschafts- und Preisverhältnissen dar. Rothkegel[2], der Begründer und Altmeister dieses Verfahrens, setzt den Reinertrag je Hektar bei der Acker- und Grünlandzahl 100 noch mit 200,-- DM an. Er hat auch mehr die Verwendung dieser Unterlagen für kameralistische Zwecke im Auge und schenkt deren Heranziehung zur Ausrichtung eines einheitlichen Taxationsverfahrens geringere Beachtung.

Das allgemein gestiegene Preisniveau und die gegenwärtige Lage auf dem

---

1) Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Wertes von land- und forstwirtschaftlichen Einzelgrundstücken... a.a.O.

2) R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre... a.a.O., S. 127.

landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt haben in letzter Zeit zu höheren Bewertungen des optimalen Reinertrags je Hektar auf 335,-- DM, sogar auf 350,-- DM geführt.[1] Bei Taxationen für Verkäufe werden diese Zahlen schon gelegentlich verwendet. Es wäre deshalb zu begrüßen, wenn hier von amtlicher Seite Klarheit geschaffen würde.

Die Besonderheiten des zu taxierenden Betriebes, die in den Acker- und Grünlandzahlen nicht zum Ausdruck kommen, aber für den Ertrag von erheblicher Bedeutung sind, können bei diesem Verfahren durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Hierher gehören z.B. der Anteil von schwer zu bearbeitenden oder besonders witterungsempfindlichen Böden am Gesamtareal eines Betriebes; ebenso spielt die Entfernung der Grundstücke von der Hofstelle und ihre Streulage eine beachtliche Rolle. Die oben erwähnten Richtlinien der Bundesregierung sehen feste, einheitlich zusammengefaßte Rahmensätze dafür vor.

Bei der Vielzahl der Ermittlungsmethoden des für den Ertragswert ausschlaggebenden Reinertrages bleibt es dem Taxator überlassen, sich derjenigen zu bedienen, die ihm jeweils als zweckmäßigste erscheint. Es wäre ein Fehlschluß anzunehmen, die verschiedenen Verfahren würden zwangsläufig zu dem gleichen Ergebnis führen. Es kann vielmehr zu sehr unterschiedlichen Resultaten kommen, entsprechend dem Spielraum, den das angewandte Verfahren dem persönlichen Ermessen des Taxators läßt. Bei der Wertermittlung von landwirtschaftlichen Objekten nimmt gegenwärtig die Ertragstaxation die erste Stelle ein. Auch für die Veranlagung zur Grundsteuer der landwirtschaftlichen Liegenschaften sind die Liegenschaftsbücher, die auf den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung beruhen, eine Grundlage, durch die alle die Objektivität beeinträchtigenden Schätzwerte ausgeschaltet werden.

B. K a p i t a l w e r t

Unter Kapitalwert versteht man denjenigen Wert einer landwirtschaftlichen Liegenschaft, der sich bei einem Vergleich schon erzielter Erlöse für gleichartige Objekte derselben Gegend bei übereinstimmenden Produktionsbedingungen ergibt. Dies gilt sowohl für geschlossene Betriebseinheiten als auch für Einzelgrundstücke, jedoch mit der Ein-

1) Nach Angaben verschiedener staatlich vereidigter Taxatoren.

schränkung, daß für die letzten nur die erzielten Preise der engsten Umgebung, vielfach nur der gleichen Ortsflur, zum Vergleich herangezogen werden können. Ferner können für beide Grundbesitzarten nur die Preise ihrer eigenen Gruppe zum Vergleich herangezogen werden. Es würde zu erheblichen Fehlbeurteilungen führen, wollte man die für Einzelgrundstücke bewilligten Preise allgemein für eine Taxation eines geschlossenen landwirtschaftlichen Betriebes heranziehen. Die Preisbildung für einzelne Landparzellen unterliegt besonderen Marktgesetzen, auf die noch näher einzugehen ist. Bei der Taxation eines geschlossenen Besitzes kann man diesen in seine Gutsbestandteile aufgliedern und die einzelnen Teile getrennt bewerten, um dann durch Addition der einzelnen Resultate zum Gesamtergebnis zu kommen. Dieses Verfahren findet bei lebendem und totem Inventar in den Marktberichten und Neuwertpreisen eine einigermaßen sichere Stütze. Auch der Boden läßt eine annähernd einheitliche Beurteilung zu, wobei der Taxator sich nur hüten muß, wie schon gesagt, den gegendüblichen Einzelgrundstückspreis zum Vergleich heranzuziehen.

Dagegen ergeben sich bei der Wertbemessung des Gebäudebesatzes erhebliche Schwierigkeiten. Zieht man den reinen Bauwert heran, so wird man - auch bei starker Reduzierung wegen Alter und Bauzustand - zu einem überhöhten, nicht realisierbaren Ergebnis kommen. Es wird immer zu bedenken sein, daß es sich hier um zweckgebundene Gebäude handelt, die ihren Wert erst als Teil einer organischen Einheit, nämlich des Gesamtbetriebes erhalten. Deshalb ist bei der Veranlagung vor allem darauf zu achten, ob der Gebäudebesatz mit der bewirtschafteten Fläche im Einklang steht. Jeder wesentliche Überhang an Wirtschaftsräumlichkeiten, selbst wenn sie sich in gutem Bauzustand befinden, wirkt wertmindernd, falls weder die Möglichkeit noch die Absicht vorliegt, die Nutzfläche zu vergrößern. Desgleichen werden fehlende oder zu kleine Gebäude sowie beengte Hoflage zu entsprechenden Abschlägen vom Gesamtwert führen müssen.

Die unerläßliche Voraussetzung für eine Kapitaltaxation sind einwandfreie Kaufpreissammlungen. Sie liegen jedoch in Bayern und in den anderen Gebieten der Bundesrepublik für die Nachkriegszeit nicht vor. Die Anregung von Behördenvertretern, die berufenen Taxatoren sollten sich selbst Kaufpreissammlungen anlegen, ist kaum zweckdienlich. Solche Aufstellungen müßten sich in der Hauptsache auf selbst bearbeitete Objekte beschränken. So kann der Taxator aber kaum zu repräsentativen Durchschnittszahlen von Veräußerungswerten kommen. Die schon

erwähnte Zusammenstellung der Verkaufserlöse von Betrieben, die auf Grund des Bundesvertriebenen-Gesetzes mit öffentlichen Mitteln angekauft wurden, läßt sich für Berechnungen von Objekten des freien Marktes nicht verwenden.

Die Ermittlung des Kapitalwertes als Taxationsziel beschränkt sich unter den geschilderten Verhältnissen

1. in der Hauptsache auf Pachtübernahmen und Ablösungen, wobei es sich fast ausschließlich um Wertfeststellungen von lebendem und totem Inventar handelt;
2. auf Einzelgrundstücke, deren Preis sich in der Regel nach den Erlösen für gleichgeartete Liegenschaften der engeren Umgebung richtet;
3. bei bäuerlichen Klein- und Kleinstanwesen unter 5,0 ha, die keine selbständige Ackernahrung abwerfen. Bei einem derartigen Besitz wirkt meistens der Wohngebäude-Anteil und seine Nutzungsmöglichkeit stark wertbestimmend für das gesamte Objekt. Es erscheint daher als gerechtfertigt, bei einer solchen Taxation Gebäude und Nutzflächen getrennt zu veranschlagen und die Kapitalwerte einzeln festzulegen.

C. Verkehrswert

Der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Objektes ist der Betrag, der bei einer Veräußerung im freien Grundstücksverkehr zu erzielen ist. Während man bei der Ermittlung des Ertrags- und Kapitalwertes nur preisbeeinflussende Gegebenheiten veranschlagt, die in der Beschaffenheit der Liegenschaft begründet sind, bestimmen beim Verkehrswert weitere Faktoren die Wertermittlung wesentlich mit, so z.B. die Auswirkungen der jeweiligen Gesamtwirtschaftslage, die Zusammensetzung des Interessentenkreises und seine Einstellung zu dem Verkaufsobjekt.

Der objektive Wert einer landwirtschaftlichen Liegenschaft, der in der Verzinsungsmöglichkeit des investierten Kapitals liegt, tritt in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg in steigendem Maße zurück. Bei den meisten Veräußerungen entscheidet der subjektive Wert, den der Käufer aus den verschiedensten Gründen dem Objekt beimißt. Die starke Kapitalliquidität bestimmter Kreise und deren Streben nach sicheren Anlagewerten lassen bei der Einschätzung des einzelnen landwirtschaftlichen Besitzes die Rentabilitätsfrage vor der persönlichen Neigung und Ab-

sicht des Käufers in den Hintergrund treten. Das darf bei Taxationen zur Festlegung des Verkehrswertes nicht übersehen werden.

In den Jahren vor dem ersten Weltkrieg hielt sich die Spanne zwischen Ertragswert und Verkehrswert landwirtschaftlicher Objekte, außer bei Einzelgrundstücken in Stadtnähe, in engen Grenzen. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, abfallendem Gebäudebesatz oder schlechter äußerer Verkehrslage konnte der Ertragswert sogar unterschritten werden. Das geht deutlich aus fünf Münchner Dissertationen[1)] hervor, die sich mit der Preisbewegung landwirtschaftlichen Grundbesitzes in Bayern während der Jahre 1900 bis 1910 befassen.

Das Verhältnis Ertrags- zu Verkehrswert hat sich heute vor allem bei den über dem Durchschnitt liegenden Objekten grundlegend gewandelt. Seit der Währungsumstellung im Jahre 1948 steigen die Preise für landwirtschaftlichen Grundbesitz beständig an. Das liegt nur zum geringsten Teil an der permanenten Kaufkraftschmälerung unserer Währung: der Preisanstieg übertrifft sie in einem Großteil der Fälle um ein vielfaches. Der tiefere Grund ist vielmehr die gesteigerte Nachfrage, ausgelöst durch die Wiedereingliederungsbestrebungen des heimatvertriebenen Landvolkes sowie durch die Verdrängung bodenständiger Landwirte durch den Landbedarf von Industrie, Bundeswehr und städtischen Kommunen. Besonders die zweite Gruppe setzt die ihr mühelos zugefalle-

---

1) S t e c h e l e , J.: Über die Bewegung der landwirtschaftlichen Güterpreise in der Oberpfalz 1900 - 1910. Diss., München 1912.

H ö r e n z , F.: Preisbewegung landwirtschaftlicher Güter im nördlichen Teil Oberbayerns 1900 - 1909. Diss., München 1912.

H o r l a c h e r , M.: Feststellung und Erklärung der landwirtschaftlichen Bodenpreisbewegung im Gebiet der niederbayerischen Bezirksämter Griesbach, Pfarrkirchen und Eggenfelden 1900 - 1910. Diss., München 1912.

H a n s e n , J.: Bodenpreise, Eigentumswechsel und Grundverschuldung in einigen Teilen Niederbayerns während der Jahre 1900 - 1910. Diss., München 1913.

F r ö h l i c h , V.J.: Die Bewegung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in den Rentamtsbezirken Forchheim, Höchstadt a.A., Herzogenaurach, Ebermannstadt und Burgwindsheim. Diss., München 1912.

ne hohe Kapitalkraft ohne Rücksicht auf die Verzinsbarkeit bei zusagenden Objekten bedenkenlos ein.

Der Preisanstieg auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt innerhalb eines Jahres geht deutlich aus einem Rundschreiben[1] des Bayerischen Bauernverbandes - Generalsekretariat - vom 14.2.1958 hervor. Es ging an alle Haupt- und Kreisgeschäftsstellen des Bayerischen Bauernverbandes zur Information über die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für landwirtschaftlichen Grund und Boden. Die Erhebungen dienten nur innerbehördlichen Zwecken und waren keine allgemein gültige Kauf- und Pachtpreissammlung. Sie beschränken sich ausschließlich auf Bayern und umfassen hier wiederum nur die Kauf- und Pachtabschlüsse aus den Jahren 1956/57. Die Durchschnittswerte der beiden Jahre wurden zum Vergleich einander gegenübergestellt.

Die Unterlagen zu dieser Aufstellung stammen von den bayerischen Bauerngerichten - Amtsgericht -, denen die Genehmigung jedes Landverkaufes über 1,0 ha obliegt.[2] Somit sind neben den freien Verkäufen auch die mit einbezogen, die auf Grund des Bundesvertriebenengesetzes oder des Seßhaftmachungsgesetzes durch die öffentliche Hand finanziert wurden.

In Tab. 1 sind die erzielten durchschnittlichen Kaufpreise aus den Jahren 1956 und 1957 sowohl für geschlossene Anwesen als auch für Einzelgrundstücke (Ackerland und Grünland) zusammengefaßt. Außer bei der Einheitswertgruppe 1400 - 1600 bei den Anwesen ist eine erhebliche Kaufpreissteigerung von 1956 gegenüber 1957 festzustellen. Die eine negative Abweichung wird wohl auf das Fehlen von genügend erfaßten Kaufabschlüssen zurückzuführen sein. Der Preisanstieg innerhalb eines Jahres in Prozenten zeigt folgendes Bild:

Kaufpreis-Erhöhung bei Anwesen 19 v.H.
Kaufpreis-Erhöhung bei Ackerland 32 v.H.
Kaufpreis-Erhöhung bei Grünland 28 v.H.

---

1) Rundschreiben des Bayerischen Bauernverbandes, Generalsekretariat, Betreff: Kauf- und Pachtpreiserhebungen Akt.Z. A II 17/A IV 195a, München 14. Februar 1958.

2) Vgl. F i t z n e r , G.: Agrarstruktur und Grundstücksverkehr. In: Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 22, Hannover 1957, S. 18.

Leider erfaßt diese Gegenüberstellung nur 2 Jahre, so daß man allein auf Grund dieser nicht von einer kontinuierlichen Preissteigerung auf dem Grundstücksmarkt reden darf. Jedoch unterstreicht die Aufstellung die seit 1948 zu beobachtende steigende Tendenz der Preise auf dem Grundstücksmarkt und kann als Zwischenbilanz gewertet werden.

Zwei charakteristische Beispiele aus der Praxis sollen diese Verhältnisse beleuchten:

1. 1953 wurde von einem heimatvertriebenen Landwirt ein Betrieb, voll inventarisiert, zu einem Preis von 115 000,-- DM erworben. Aus familiären Gründen ist der bisherige Besitzer nun gezwungen, den Betrieb wieder zu veräußern. Die Lage des Grundstücksmarktes ausnützend, bietet er heute dasselbe Anwesen bei gleichen Bedingungen wie vor 7 Jahren, zu einem Preis von 250 000,-- DM an, und es besteht begründete Aussicht, daß er diesen Erlös auch annähernd erzielt.
2. Es handelt sich um ein 72,0 ha großes Gut, voll arrondiert, jedoch mit ungünstigen äußeren Verkehrsverhältnissen und vor allem extrem schweren Böden. Dieser Betrieb wurde 1954 - als derartig abfallende Anwesen preislich noch sehr zurücklagen - ohne jegliches Inventar dem damaligen Pächter zum Preis von 230 000,-- DM angeboten. Der Ertragswert dieses Objektes bei voller Inventarisierung liegt bei etwa 320 000,-- DM. Der Verkehrswert wurde von zuverlässiger Seite auf rd. 360 000,-- DM bis 380 000,-- DM eingeschätzt. Tatsächlich erhielt der Verkäufer nach einem Jahr von einem industrieverdrängten Bauern aus Norddeutschland rd. 480 000,-- DM. Nachdem sich nun die Bundeswehr für dieses Gebiet interessierte, wurde der gleiche Besitz ohne Inventar von der Bundesvermögensverwaltung für die Bundeswehr für 600 000,-- DM gekauft.

Ein Vergleich der in Tab. 1 angeführten Durchschnitts-Kaufpreise von Anwesen zu Ackerland und zu Grünland, innerhalb der betreffenden Einheitswertgruppe, läßt erkennen, daß im großen keine allzu erheblichen Unterschiede vorliegen. Der bezahlte Preis für ein Einzelgrundstück ist annähernd gleich dem Hektarpreis für Anwesen, in dem ja noch das Inventar und die Gebäude mit enthalten sind. Größere Differenzen in der Tabelle gehen zum Teil, wie schon erwähnt, auf zu kleines Zahlenmaterial zurück. Die Ursachen, die zu dieser hohen Bewertung der Einzelgrundstücke führen, werden noch eingehend erläutert. Daß bei allen drei Gruppen zu den höheren Einheitswertgruppen hin auch die gezahlten Preise steigen, ist auf die natürliche Ertragslage zurückzuführen.

Tab. 1 Durchschnitts-Kaufpreise für landw. Grundstücke in Bayern für die Jahre 1956 und 1957

in DM je Hektar[1)]

	Einheitswertgruppen									
	200 bis 400	400 bis 600	600 bis 800	800 bis 1000	1000 bis 1200	1200 bis 1400	1400 bis 1600	1600 bis 1800	1800 bis 2000	über 2000
Anwesen 1956	-	1781	2403	3187	3732	3878	4876	5350	-	6747
Anwesen 1957	-	2162	2648	4224	4099	4872	4046	6078	6103	-
Ackerland 1956	1240	1773	2114	2460	2883	3229	3654	4107	4386	4992
Ackerland 1957	1536	2114	2779	3276	4018	4697	4302	4608	4400	5357
Grünland 1956	705	1562	2160	2571	2809	3554	3190	4603	-	-
Grünland 1957	1901	1754	2815	3696	4046	4079	5357	-	-	-

1) Rundschreiben des Bayerischen Bauernverbandes, Generalsekretariat, Betreff: Kauf- und Pachtpreiserhebungen... a.a.O.

Aus der Tabelle 1 und den angeführten Beispielen geht nun hervor, daß der konstante Preisanstieg in keinem Zusammenhang mit einer Ertragserhöhung steht. Einer derartigen Preisbewegung kann auch eine auf Kaufpreissammlungen aufgebaute Kapitaltaxation nicht gerecht werden. Das weiter steigende Preisniveau entwertet Kaufpreissammlungen, die sich bei derartigen Marktverhältnissen naturgemäß auf einen kurzen Zeitraum beschränken müssen: sie können nicht mehr durch Angleichung an die Preisbewegung zu einem marktgerechten Taxationsresultat führen. Der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Objektes läßt sich einwandfrei nur festlegen, wenn alle beteiligten Umstände der Gesamtwirtschaftslage sorgfältig einbezogen werden.

D. Zerschlagungswert

Vom Zerschlagungswert eines landwirtschaftlichen Besitzes wird gesprochen, wenn das Objekt parzelliert veräußert oder ein großer Teil der Nutzfläche abverkauft wird, so daß nur ein kleiner Resthof bleibt. Zwangsläufig ist damit durchweg neben dem Verkauf von Grund und Boden der getrennte Verkauf des gesamten lebenden und toten Inventars und der Vorräte verbunden. Die Summe der Verkehrswerte für die einzelnen Gutsbestandteile ergibt den Zerschlagungswert. Dieser übersteigt in der Mehrzahl der Fälle den Verkehrswert für das geschlossene Anwesen beträchtlich. Im Durchschnitt liegt im fränkischen Raum Bayerns in den Jahren nach der Währungsumstellung der Mehrerlös nach Erfahrungen aus der Praxis zwischen 20 und 40 %.[1]

Die Möglichkeit zur Zerschlagung ist jedoch nur bei zwei Voraussetzungen gegeben:
Erstens muß eine örtliche Aufnahmewilligkeit und -fähigkeit für Einzelgrundstücke bestehen. Vielfach hängt der finanzielle Erfolg bei einer Zerschlagung von der Verwertungsmöglichkeit für Gebäude oder für den Resthof ab. Ein Resthof wird durchweg mit einem mehr oder minder großen Gebäudeüberhang belastet sein.
Das zweite Haupterfordernis für eine Zerschlagung ist die behördliche Bewilligung. Laut Kontrollratsgesetz Nr. 45, in Verbindung mit der Bayerischen Durchführungsverordnung 127, deren Gültigkeit durch das Grundstücksverkehrs-Gesetz aufgehoben wurde, war jede Veräußerung

---

1) Persönlich ermittelt.

eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes von mehr als einem Hektar Größe von einer bauerngerichtlichen Genehmigung abhängig. Diese ist bei einer beabsichtigten Zerschlagung nur dann nicht zu versagen, wenn lokaler Aufstockungsbedarf vorliegt. Außerdem können unumgänglich notwendige umfangreiche Baumaßnahmen, deren Kosten nicht mit der Bewirtschaftungsfläche im Einklang stehen, zu einer Bewilligung der Zerschlagung führen.

Am Ende des verflossenen und anfangs dieses Jahrhunderts spielte die gewerbsmäßige Güterzertrümmerung aus kommerziellen Gründen eine nicht unbedeutende Rolle. In den Händen der Güterhändler lag in manchen Gegenden, außer bei verwandtschaftlicher Übergabe, ein Großteil des landwirtschaftlichen Besitzwechsels. Die Betriebe wurden ohne Rücksicht auf die wirtschaftlichen Erfordernisse gegen Meistgebot zerschlagen, oder es wurden die wertvollsten Nutzflächen, die bei reger Nachfrage die höchsten Erlöse lieferten, abverkauft. Waldgrundstücke wurden in der Regel, soweit schlagbar, erst nach Abholzung veräußert. Meist blieb ein Resthof mit den minderwertigen Grundstücken bestehen, der noch dazu mit einem mehr oder minder großen Gebäudeüberhang belastet war. Die Käufer solch devastierter Betriebe waren zumeist kapitalschwache Landwirte, die nur eine geringe Anzahlung zu leisten vermochten und gezwungen waren, hochverzinsliche Hypotheken zugunsten des Verkäufers aufzunehmen. Nicht selten blieben die Käufer mit ihren eingegangenen Verpflichtungen im Rückstand, und es kam zur Zwangsversteigerung, bei der die Hypothekengläubiger Gelegenheit hatten, das Anwesen zu dem Hypothekenbetrag wieder in ihre Hände zu bringen, um das Spiel von neuem zu beginnen. Der von der Zwangsversteigerung Betroffene verlor durchweg seine Anzahlung. Erst nach dem ersten Weltkrieg wurde dieses Treiben durch das gesetzliche Vorkaufsrecht der damaligen Bayerischen Siedlungsbank unterbunden, zumindest stark eingeschränkt.

Der Zerschlagungswert eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes wird von der allgemeinen Marktlage kaum beeinflußt. Die Preisbildung wird sich stets weitgehend nach den eng begrenzten lokalen Verhältnissen richten.

Zweiter Teil

DER EINFLUSS DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE AUF BEWEGUNG UND PREISBILDUNG DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDBESITZES

A. Die Landwirtschaft als Teil der Gesamtwirtschaft

Nach den Erläuterungen der Begriffe ist es erforderlich, die schon des öfteren erwähnten gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse in der Bundesrepublik und ihre Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu analysieren, bevor wir in die Behandlung des eigentlichen Themas dieser Arbeit eintreten. Nur eine umfassende Darstellung der Wirtschaftsentwicklung seit Ende des zweiten Weltkrieges gibt eine Erklärung für die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt. Bei der innigen Verflechtung unserer Gesamtwirtschaft ist es unerläßlich, deren strukturelle Veränderungen im Bundesgebiet in den Kreis der Betrachtungen einzubeziehen. Denn der rasche Aufschwung der Industrie nach der Währungsreform und die dadurch verursachte Umschichtung der Lebensverhältnisse der Gesamtbevölkerung sind neben den Kriegsfolgeerscheinungen der Hintergrund, vor dem die Bodenbewegungen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ablaufen.

Von einem Verkehr mit Grund und Boden kann ja erst wieder in den Jahren seit der Währungsreform gesprochen werden. Es würde zu Fehlschlüssen führen, wollte man das nicht als eine volkswirtschaftliche Erscheinung ansehen, in der die gesamtwirtschaftlichen Probleme und die ihnen entsprechende Umschichtung der Bevölkerung ihren Ausdruck findet.

In vielfältiger Weise haben die gesamtwirtschaftlichen Belange des deutschen Volkes Einfluß auf die Gestaltung des Grundstücksmarktes und dessen Preisniveau gewonnen. Ebenso wie im stetigen Wachsen der Marktquote gegenüber der Selbstversorgungsquote die Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Produktion von der gesamtwirtschaftlichen Lage[1)] schärfer hervortritt, so muß auch bei der Beurteilung des Grundstückmarktes von den gesamtwirtschaftlichen Verhältnissen ausgegangen werden.

---

1) Vgl. Weippert, G.: Die gegenwärtige Lage des Landvolks. In: Archiv der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, Sonderdruck, Band 4, 1949, S. 3.

In der Zeit von Kriegsende bis zur Währungsumstellung konnte von einem geregelten Wirtschaftsleben in den drei Besatzungszonen Westdeutschlands nicht gesprochen werden. Abgesehen von den kaum das Existenzminimum bietenden Zuteilungen durch die öffentliche Verwaltung war an die Stelle einer geordneten Marktwirtschaft die primitive Form einer Tausch- und Naturalwirtschaft getreten. Diese mitunter chaotischen Zustände haben die Wiederbelebung von Industrie und Handel stark gehemmt. Doch auch die Landwirtschaft konnte sich betriebsnotwendige Bedarfsartikel nur auf Schleichwegen im Tauschhandel verschaffen und mußte noch dazu das Odium einer volksschädlichen Bereicherung auf sich nehmen. Erst mit der Währungsreform am 21. Juni 1948 kam es im Wirtschaftsleben wieder zu normalen Verhältnissen, und der Wiederaufbau Westdeutschlands konnte beginnen. Bereits nach kurzer Anlaufzeit wirkte das Wiedererstarken der Industrie sich auf die Landwirtschaft aus. Eine Disparität des Einkommens und des Lebensstandards zwischen Industriebeschäftigten und denen der Landwirtschaft zeichnete sich ab.

Geben wir kurz hierzu einen zusammenfassenden Überblick über die Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtverhältnisse Westdeutschlands in den Nachkriegsjahren.

I. Flächen- und Bevölkerungsbewegung nach 1945

Unmittelbar nach Kriegsende wurde das Staatsgebiet der deutschen Bevölkerung rigoros eingeengt. Neben dem Verlust fast eines Viertels des ehemaligen Reichsgebietes, - der Gebiete östlich der Oder und der Görlitzer Neiße - gingen auch alle deutschen Siedlungsgebiete in den östlichen und südöstlichen Ländern verloren. Die deutschstämmige Bevölkerung dieser Landesteile wurde bis auf kleine Reste ausgewiesen und, soweit sie vorher nicht schon geflüchtet war, zwangsweise in das noch verbliebene Reichsgebiet abgeschoben. Insgesamt wird der Verlust an land- und forstwirtschaftlicher Fläche auf rund 10 Mill. Hektar beziffert.[1)]

Besonders nachteilig für die Ernährungsgrundlage der sprunghaft angestiegenen Bevölkerung von Restdeutschland war es, daß die abgetrennten Gebiete, außer Oberschlesien, Agrarländer waren. Die dorther stammenden Nahrungsmittel hatten zu einem wesentlichen Teil zur Versorgung der

1) A b e l , W.: Agrarpolitik. 2. Aufl. Göttingen 1958, S. 197.

massierten Bevölkerung in den Industriegebieten Westdeutschlands beigetragen. Zu einer Schmälerung der Versorgungsgrundlage kam es außerdem dadurch, daß der prozentuale Anteil des Ackerlandes an den Verlusten beträchtlich höher war als der des Grünlandes. Gemessen an der gesamten ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche des Reichsgebietes (47 Mill. Hektar) betrug der Verlustanteil des Grünlandes etwas unter 25 v.H., während er beim Ackerland diese Zahl überstieg.[1]

Zu dieser starken Einengung der Ernährungsbasis und den enormen Zerstörungen an städtischem Wohnraum und Industrieanlagen durch Kriegseinwirkungen kam die Notwendigkeit, die hereinflutenden Flüchtlinge und Vertriebenen aufzunehmen und für ihren Unterhalt zu sorgen. Auf der Fläche des heutigen Bundesgebietes zählte die Wohnbevölkerung 1939 39,9 Mill.[2] Die statistischen Erhebungen aus dem Jahr 1960 weisen eine Bevölkerung von 52,6 Mill. im Bundesgebiet aus. Der Bevölkerungszuwachs seit 1938 bis einschließlich 1960 von insgesamt 12,8 Mill. geht fast ausschließlich auf Vertriebene[3] (9,6 Mill.) und Zugewanderte[4] (3,4 Mill.) zurück. Jeder 4. Bewohner der Bundesrepublik ist also Vertriebener oder Zugewanderter.

Während die Eingliederung der Vertriebenen aus den ehemaligen deutschen Siedlungsgebieten in Westdeutschland nahezu abgeschlossen ist, hat der Flüchtlingsstrom aus der Sowjetzone bis zum 13. August 1961 in voller Stärke angehalten.

---

1) W e i p p e r t , G.: Die gegenwärtige Lage... a.a.O., S. 8.

2) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1962, S. 34 u. 51.

3) Nach dem Statistischen Jahrbuch: alle Deutschen, die am 1.9.1939 in den zur Zeit unter fremder Verwaltung stehenden Ostgebieten des Deutschen Reiches (Stand 31.12.1957) oder im Ausland gewohnt haben, einschließlich ihrer danach geborenen Kinder.

4) Nach dem Statistischen Jahrbuch: alle Deutschen, die am 1.9.1939 in Berlin oder in der sowjetischen Besatzungszone gewohnt haben, und zwar ebenfalls einschließlich ihrer danach geborenen Kinder.

II. Wirtschaftliche Lage bis zur Währungsreform 1948

Bei Kriegsende fehlte den drei westlichen Besatzungszonen, dem späteren Bundesgebiet, eine zentrale Regierung, die die Bewältigung der ungeheuren Nachkriegsaufgaben insgesamt hätte übernehmen können. So versuchte jede der drei Besatzungsmächte, zusammen mit den beteiligten provisorischen Ländervertretungen, mit mehr oder weniger Geschick, der Schwierigkeiten Herr zu werden. Zwei elementare Hauptaufgaben standen im Vordergrund und bildeten für die ersten Nachkriegsjahre das brennendste Problem: Die ausreichende Versorgung der Gesamtbevölkerung mit Nahrungsmitteln und die Unterbringung der Flüchtlinge. An einen systematischen Wiederaufbau des städtischen Wohnraumes oder der industriellen Fertigungsstätten war anfangs nicht zu denken. Eine Wiederbelebung der Wirtschaft lag vorerst auch nicht im Sinne der Besatzungsmächte. Es wurden im Gegenteil noch intakte Industrieanlagen demontiert und außer Landes geschafft.

Neben den genannten Hauptaufgaben konzentrierten sich die Bemühungen der staatlichen Stellen auf die Instandsetzung der Verkehrswege und den Abtransport der Trümmer in den Städten. Dazu waren überall hinreichend Arbeitskräfte vorhanden.

Da die meist stark zerstörten Städte keine Unterbringungsmöglichkeiten bieten konnten, mußte der Flüchtlingsstrom fast ausschließlich auf die ländlichen Gebiete verteilt werden. Dadurch erwuchs der Landwirtschaft ein überreichliches Reservoir an Arbeitskräften. Dieses Angebot wurde noch erhöht durch Evakuierte, sowie Teile der städtischen Bevölkerung aus den zerbombten Städten, die ihre Verbindungen zur Landwirtschaft nutzten, um durch Arbeit auf dem Lande zusätzliche Lebensmittel zu erhalten.

Ein Arbeitskräftemangel war deshalb in der Landwirtschaft unbekannt, und es wurde in starkem Maße der Produktionsfaktor "Kapital" durch den Faktor "Arbeit" ersetzt. Allen Betrieben, also auch jenen, deren eigene Arbeitskräfte für eine gesicherte Bewirtschaftung nicht ausreichten, standen genügend und verhältnismäßig billige Fremdarbeitskräfte zur Verfügung. So wurde auch die Weiterführung verwaister Betriebe möglich, die ihren Betriebsführer oder ihren vorgesehenen Erben im Kriege verloren hatten und unter normalen Verhältnissen als sog. auslaufende Höfe zur Veräußerung gekommen wären. Diese günstigen Umstände bewirkten, daß nach Kriegsende die westdeutsche Landwirtschaft im Gegensatz zur

Industrie und dem Gewerbe von der Arbeitskräfteseite her voll leistungsfähig war.

Dem Überhang an Arbeitskräften in der Landwirtschaft während der ersten Nachkriegsjahre kommt für diese Arbeit insofern Bedeutung zu, als er jene betriebswirtschaftliche Zwangslage zu vermeiden gestattete, die zu einer Veräußerung führen konnte. Die ausreichend verfügbare Arbeitskraft ließ in Verbindung mit der sich abzeichnenden Geldentwertung keinen Grundstücksmarkt entstehen.

III. Wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung nach der Währungsreform

Mit der Währungsreform änderten sich diese Verhältnisse. Der wirtschaftliche Aufstieg Westdeutschlands begann. Während bis zum 21. Juni 1948 das Primat der Gesamtwirtschaft bei der Landwirtschaft lag und die Nahrungsmittel auf dem Markt die dominierende Rolle spielten, rückten nun allmählich wieder Industrie und Gewerbe in den Vordergrund. Die Landwirtschaft geriet nun infolge ihrer Naturabhängigkeit gegenüber der Industrie in eine schwierige Lage. Verschiedene Arbeiten,[1] die die Lage und die Wettbewerbsbedingungen der Landwirt-

---

1) G a s s e r - S t ä g e r , W.: Die Stellung der Landwirtschaft in einer hochindustrialisierten Volkswirtschaft. In: Berichte über Landwirtschaften, Neue Folge, Band XXXIII, Hamburg und Berlin 1955, S. 161 ff.

S o n n e m a n n , Th.: Die deutsche Landwirtschaft als Partner im Gemeinsamen Europäischen Markt. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXV, Hamburg und Berlin 1957, S. 729 ff.

S t a m b o r s k i , A.: Warum fällt die Konjunktur der Landwirtschaft nicht mit der der übrigen Wirtschaftszweige zusammen? Diss., Erlangen 1947.

S t r i s c h , H. und W e i p p e r t , G.: Die Eingliederung der Landwirtschaft in die Marktwirtschaft. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXIV, Hamburg und Berlin 1956, S. 396 ff.

S t r i s c h , H.: Die Stellung der Landwirtschaft in der Marktwirtschaft. Diss., Erlangen 1956.

W e i p p e r t , G.: Die gegenwärtige Lage des Landvolks...a.a.O. s.n.S.

schaft in einer Industriegesellschaft behandeln, heben die objektiven und subjektiven Momente, die eine Angleichung erschweren, klar hervor. Allein schon der Boden, der für die Industrie nur Standort ist, begrenzt die landwirtschaftliche Produktion durch seine Unvermehrbarkeit, Unbeweglichkeit und seine verschiedenartige Struktur. Eine erhöhte Konzentration von Arbeit und Kapital auf einer bestimmten Flächeneinheit zur Ertragssteigerung läßt sich in der Industrie weit beliebiger durchführen. Damit sind dann vergleichsweise höhere Ergebnisse zu erzielen als in der Landwirtschaft. Ebenso ist die Landwirtschaft viel stärker durch Klima, Naturalertragsrisiko und geringere Marktanpassung benachteiligt. Aus der Reihe von Bestimmungen über Unterschiede zwischen den beiden Wirtschaftsbereichen - Industrie und Landwirtschaft - sei die von Strisch und Weippert herausgegriffen:[1] "Der Produktionsprozeß vermag innerhalb der landwirtschaftlichen Produktion nur 'gelenkt' oder 'geleitet' zu werden, nicht aber in dem Sinne 'beherrscht', wie das in der naturunabhängigen und darum hochrationalisierbaren industriellen Produktion in der Regel der Fall ist." Diese unterschiedlichen und für die deutsche Landwirtschaft sehr nachteiligen Produktions- und Absatzbedingungen ließen die Landwirtschaft bei dem nach der Währungsreform allgemein einsetzenden wirtschaftlichen Aufstieg nicht Schritt halten. An Hand der Lohnbewegung läßt sich das sehr deutlich feststellen.

IV. Lohnbewegung in Industrie und Landwirtschaft

Die Verdienstmöglichkeiten in der Landwirtschaft liegen auf Grund der geringen Rentabilität der Betriebe bedeutend unter dem Niveau der in Industrie und Gewerbe Beschäftigten, wie folgende Gegenüberstellung (Tabelle 2) zeigt:

Diese Statistik, die Löhne von vergleichbaren Berufsgruppen gegenüberstellt, zeigt vor allem, daß die Landwirtschaft seit dem Beobachtungszeitraum (1956/57) wohl bemüht ist, den Abstand zwischen Landarbeiterlöhnen und Industrielöhnen möglichst zu verringern.

W o e r m a n n , E.: Die Entwicklung der Landwirtschaft im Bundesgebiet seit 1945 und die derzeitigen Möglichkeiten und Ziele. In: Archiv der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft, Band 9, 1952.

1) S t r i s c h , H. und W e i p p e r t , G.: Die Eingliederung der Landwirtschaft...a.a.O., S. 371.

Tab. 2 Vergleich der Bruttoarbeitsverdienste männlicher landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Arbeiter der Leistungsgruppe 2 in agrarisch-industriellen Mischgemeinden 1)

	1956/57	1957/58	1958/59	1959/60	1960/61
Bruttoverdienste					
I. der Arbeitnehmer in ländlichen Gemeinden 2)3)					
a) ohne Berücksichtigung der Pendelzeiten DM/Std.	1,99	2,16	2,30	2,43	2,67
b) mit Berücksichtigung der Pendelzeiten DM/Std.	1,76	1,90	2,02	2,14	2,36
II. der Landarbeiter mit Stundenlohn DM/Std. 4)	1,31	1,44	1,54	1,60	1,75
Abstand der Bruttoverdienste der Landarbeiter zu					
I.a) in DM	0,68	0,72	0,76	0,83	0,92
in vH 5)	52	50	49	52	53
I.b) in DM	0,45	0,46	0,48	0,54	0,61
in vH 5)	34	32	31	34	35

1) Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Bericht 1962) - Maßnahmen der Bundesregierung gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Plan 1962). Deutscher Bundestag, 4. Wahlperiode, Drucksache IV/180, Alleinvertrieb Dr. Hans Heger, Bonn, 15. Februar 1962, S. 27.

2) ohne Landarbeiter

3) einschließlich des Wertes von Naturalbezügen und sonstigen betrieblichen Zuwendungen sowie der bei Krankheit und Arbeitslosigkeit bezogenen gesetzlichen Leistungen

4) Stand September

5) in vH des Landarbeiterlohnes

Während der Bruttoarbeitsverdienst der landwirtschaftlichen Arbeitnehmer in den Jahren 1957/58 und 1958/59 eine größere Steigerung als der Stundenverdienst der gewerblichen Arbeitnehmer aufzuweisen hat, hat in den letzten beiden Jahren 1959/60 und 1960/61 Industrie und Gewerbe durch eine stärkere Lohnsteigerung als es in der Landwirtschaft möglich war, die Lohndifferenz zwischen den verglichenen Gruppen wieder weiter auseinanderklaffen lassen. Um den tatsächlichen Lohnvergleich der beiden Gruppen zu bekommen, wurde in vorstehender Tabelle 2 der Zeitaufwand für Anfahrt zum Arbeitsplatz und zurück zur Wohnung bei den gewerblichen Arbeitnehmern berücksichtigt. Selbst mit Berücksichtigung dieser Pendelzeiten beträgt die absolute Lohndifferenz im Berichtsjahr 1960/61 noch DM 0,61 per Stunde.

Zwar ist die Landwirtschaft bemüht, wie schon erwähnt, dem allgemeinen Steigen der Einkommen durch Lohnerhöhungen Rechnung zu tragen, sie vermag jedoch mit der sprunghaften Lohnentwicklung anderer Wirtschaftszweige nicht Schritt zu halten. Der Landwirtschaft fehlt vor allem neben vielen bei der Industrie und anderen Erwerbszweigen gegebenen Möglichkeiten der Rationalisierung die, durch entsprechenden Preisaufschlag auf ihre Produkte Lohnerhöhungen abzufangen, da Preise für landwirtschaftliche Produkte vielfach "politische" Preise sind (Brotpreis!).
Das Mißverständnis der landwirtschaftlichen zu den industriellen Löhnen veranlaßt viele bisher in der Landwirtschaft Beschäftigte, aus der Landwirtschaft abzuwandern. Das gilt nicht nur für die Lohnarbeitskräfte, sondern auch für die familieneigenen Arbeitskräfte der bäuerlichen Besitzer. Einen Überblick über die Bewegung der Arbeitskräfte in der Landwirtschaft gibt die folgende Tabelle 3

Die Zahl der in der Landwirtschaft Beschäftigten im Jahre 1950/51 deckt sich also noch im wesentlichen mit der in der Zeit vor dem Kriege; bei den nichtständigen Familien- und Lohnarbeitskräften ist sogar eine Zunahme zu verzeichnen. Der Grund ist, daß es auf dem Lande einerseits zu wenig andere Verdienstmöglichkeiten nach dem zweiten Weltkrieg gab und andererseits während der Lebensmittelzwangsbewirtschaftung die in der Landwirtschaft gebotene zusätzliche Versorgung mit Nahrungsmitteln anzog.

Die Zahl der ständigen Familienarbeitskräfte, wie auch die der ständigen Lohnarbeitskräfte, sinkt ständig. Die Abwanderung der ständigen Lohnarbeitskräfte, wobei es sich überwiegend um ledige Arbeitnehmer

Tab. 3 Entwicklung der Zahl der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte in Betrieben ab 0,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und ihren Haushaltungen

Vorkrieg, 1950/51 bis 1960/61
in 1000

	Familienarbeitskräfte		Lohnarbeitskräfte	
	ständige	nichtständige	ständige	nichtständige
Vorkrieg	4433	446	753	360
1950/51	4380	608	766	450
1951/52	4230	844	701	460
1952/53	4090	1064	653	470
1953/54	3935	1275	613	485
1954/55	3760	1360	579	500
1955/56	3580	1450	552	520
1956/57	3423	1522	527	531
1957/58	3308	1484	512	540
1958/59	3201	1419	440	454
1959/60	3083	1330	358	359
1960/61 [2)3)]	2988	1229	309	301

handelt, hat gerade in den letzten Jahren bedeutend zugenommen. Hauptsächlicher Anreiz für diese Abwanderung dürfte wohl die oben erwähnte höhere Verdienstmöglichkeit in Industrie und Gewerbe sein, als auch die dort gebotene geregelte Arbeitszeit. Der Rückgang der ständigen Familienarbeitskräfte dürfte mehr auf die Auswirkungen der strukturellen Veränderungen zurückzuführen sein. Mit dem Rückgang der Betriebszahl und hier insbesondere der kleinbäuerlichen Betriebe, wie an späterer Stelle noch näher erläutert wird, ist auch zwangsläufig ein Rückgang der ständigen Familienarbeitskräfte verbunden. Manch kleinbäuerlicher Betrieb, der bisher die alleinige Existenzgrundlage für die Besitzerfamilie darstellte, wird durch Abverkauf oder Abpachtung zu einem Nebenerwerbsbetrieb, der in seiner letzten Phase nur mehr als

1) Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Bericht 62)...a.a.O., S. 22.
2) ab 1960/61 mit Saarland
3) geschätzt

ländliche Heimstätte zu dienen hat.

Die Abnahme der ständigen Arbeitskräfte in der Landwirtschaft wurde durch das Zunehmen der nichtständigen Familienarbeitskräfte bis zum Jahre 1956/57 und bei den nichtständigen Lohnarbeitskräften bis zum Jahr 1957/58 in gewissem Umfang ausgeglichen. Innerhalb der letzten drei bis vier Jahre ist auch hier ein merklicher Rückgang zu verzeichnen. Bei den nichtständigen Arbeitskräften handelt es sich, wie die Praxis zeigt, vorwiegend um Halbtagsbeschäftigte während der Arbeitsspitzen in der Landwirtschaft. Dabei entfällt ein nicht geringer Teil des Lohnentgeltes im gegenseitigen Einverständnis auf Naturalien. Das trifft besonders für die nichtständigen Familienarbeitskräfte zu, die vielfach für freie Kost und Wohnung verpflichtet sind, im elterlichen Betrieb mitzuhelfen. Die verkürzte Arbeitszeit in Industrie und Gewerbe bietet den dort Beschäftigten die Möglichkeit dazu, und es kommt ihrem Streben entgegen, ihr an sich schon gutes Einkommen durch eine Nebenbeschäftigung noch zu erhöhen.

Die Abwanderung der Arbeitskraft aus der Landwirtschaft und damit von der Urproduktion weg zur verarbeitenden Industrie und schließlich zu Verwaltungs- und Dienstleistungsberufen hin entspricht den von Fourastié[1] nachgewiesenen Entwicklungstendenzen. Wenn er schreibt, daß die Umschichtung, die vor 150 Jahren eingesetzt hat, wohl kaum plötzlich zum Stillstand kommen kann und auch nicht zum Stillstand gekommen ist, so bestätigt sich das bei einem Blick auf die Landwirtschaft. Die Grenzen, die er für die Beschäftigungszahlen in seinen drei Sektoren annimmt - 10 v.H. Landwirtschaft, 10 v.H. Industrie und 80 v.H. Dienstleistungsgewerbe - werden von der Landwirtschaft bald

1) Vgl. F o u r a s t i é , J.: Die große Hoffnung des zwanzigsten Jahrhunderts. Ins Deutsche übertragen von Burkhart Lutz, 3. Aufl., Paris 1952.

erreicht sein.[1] Fourastiés Endergebnis, daß schließlich im primären und sekundären Sektor eine kleine Zahl von Fachleuten die Arbeitsabwicklung übernimmt, trifft man heute schon in hochrationalisierten Betrieben an. Ein Haupthindernis für diese Abwandlung des Arbeitsvorganges in der Landwirtschaft liegt in der hierfür ungünstigen Besitzstruktur. Im letzten Jahrzehnt traten darin jedoch sehr beachtliche Besserungen ein.

V. Folge der Disparität zwischen Landwirtschaft und Industrie

Die hier kurz dargestellte Divergenz zwischen Industrie und Landwirtschaft bedeutet keine Rückständigkeit der Landwirtschaft, sondern ist überwiegend von ihrem naturabhängigen Produktionsvorgang bedingt. Eine Automation, wie wir sie auf dem industriellen Sektor in den letzten Jahren erlebten, ist für die Landwirtschaft nicht durchzuführen.

---

1) Diese Entwicklung zeigt sich deutlich in nachstehender Tabelle.

Tab. 4 Der in Land- und Forstwirtschaft tätige Anteil der Bevölkerung

1882 bis 1950

Zählungsjahre	in 1000 Personen	in v.H. d. Gesamtbevölkerung
Reichsgebiet v. 1937/Wirtschaftssystematik 1939		
1882	16 029	39.9 (40 165)
1895	15 521	33.5 (46 360)
1907	14 996	27.0 (55 598)
1925	14 434	22.8 (63 181)
1933	13 715	20.8 (66 029)
1939	12 262	17.7 (69 314)
Bundesgebiet/Wirtschaftssystematik 1950		
1939	7 054	17.9 (39 338)
1950	7 007	14.7 (47 696)

Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 1961, S. 8.

Puvogel[1] schreibt dazu, daß es auch durch Ausnutzen der Technik nicht möglich ist, den ungünstigen Entwicklungsverlauf in der Landwirtschaft wesentlich zu beeinflussen. Die Kapazität eines Industrieunternehmens läßt sich durch Technisierung steigern, nicht jedoch gleichermaßen die der Landwirtschaft. Die schwerwiegendste Belastung bildet dabei meist die kurze Einsatzzeit der in der Landwirtschaft verwendeten Maschinen und Geräte.

Damit wird die Rentabilität des in der Landwirtschaft investierten Kapitals zum Problem, und das gibt der Industrie einen wirtschaftlichen Vorsprung, den die Landwirtschaft aus eigener Kraft nicht mehr aufzuholen vermag. Diese Erkenntnis und umfassende Erhebungen zur Klärung der tatsächlichen Lage führten zum Landwirtschaftsgesetz vom 5.9.1955, mit dem eine Hilfsaktion zur Stützung der Landwirtschaft eingeleitet wurde. Dieses Gesetz sieht bei grundsätzlicher Anerkennung der freien Marktwirtschaft und Rücksicht auf die Interessen der Verbraucher staatliche Hilfsmaßnahmen überall da vor, wo infolge der besonderen Struktur des landwirtschaftlichen Produktionsvorganges durch marktechnische Mittel keine ausreichende Sicherung der Lebensnotwendigkeiten des Bauernstandes zu erreichen ist.[2] Diese Maßnahmen sind deswegen gerechtfertigt, weil der forcierte Wiederaufbau der Industrie und ihre Wettbewerbsfähigkeit dem Ausland gegenüber eine möglichst gleichlaufende Lohnpolitik zur Voraussetzung hatte.[3] Das war nur dadurch zu erreichen, daß die Preise für Agrarprodukte niedrig gehalten wurden. Bei dieser Politik mußte eine gewinnabwerfende Preiskalkulation für die einheimische Erzeugung in den Hintergrund treten. Die Entwicklung beraubte aber die deutsche Landwirtschaft der Möglichkeit, Reserven zu bilden für die nun unerläßlich gewordene Rationalisierung ihrer Betriebe. Es ist daher nun Aufgabe des Staates, Mittel zur Durchführung der Rationalisierung bereit zu stellen.

Die Hilfsaktionen des Staates zur Unterstützung der deutschen Landwirtschaft haben als Grundgedanken den Begriff der "Einnahme-Aufwands-Parität". Sie soll eine tragbare Relation zwischen landwirtschaftlichen Einnahmen und des Betriebsaufwandes erzielen und strebt bereits

---

1) Vgl. P u v o g e l , C.: Der Weg zum Landwirtschaftsgesetz. Bonn - München - Wien, 1957, S. 18.
2) Vgl. P u v o g e l , C.: ...a.a.O., S. 32.
3) Ebenda, S. 24.

1955 das nämliche Ziel wie heute die EWG an:[1)]

1. Die Produktivität der Landwirtschaft durch Förderung des technischen Fortschrittes, durch Rationalisierung der landwirtschaftlichen Erzeugung und bestmöglichen Einsatz der Produktionsfaktoren, insbesondere der Arbeitskräfte zu steigern;

2. das Einkommen der in der Landwirtschaft tätigen Menschen zu erhöhen und ihnen eine angemessene Lebenshaltung zu gewährleisten;

3. die Absatzmärkte für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse vor produktionsgefährdeten Schwankungen zu bewahren, und

4. die Versorgung sicherzustellen.

Dazu sieht § 5 des Landwirtschafts-Gesetzes im Grünen Plan jährliche Finanzhilfen für folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage in der Landwirtschaft vor:

1. Verbesserung der Agrarstruktur und der landwirtschaftlichen Arbeits- und Lebensverhältnisse,

2. Verminderung der Betriebsausgaben,

3. Sicherung und Erhöhung der Verkaufserlöse,

4. Qualitätsverbesserung und rationellere Gestaltung der Erzeugung und des Absatzes landwirtschaftlicher Produkte,

5. Forschung, Ausbildung und Beratung, Aufklärung und Werbung.

Diese Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln sollen es der deutschen Landwirtschaft ermöglichen, ihre derzeitige Existenzkrise zu überwinden. Zugleich sollen sie die Voraussetzungen dafür schaffen, daß die sich anbahnenden Strukturwandlungen eine Besserung der landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen mit sich bringen.

VI. Das gegenwärtige Investitionsbedürfnis in der Landwirtschaft

Die Disparität der Verdienstmöglichkeiten in Industrie und Landwirtschaft mit all ihren Folgeerscheinungen, wie wachsender Mangel an Arbeitskräften und steigendes Lohnkonto, fordert kategorisch durchgreifende Rationalisierung der landwirtschaftlichen Produktion. Es sind fast ausschließlich zwei Gebiete, auf die sich diese Maßnahmen erstrecken: Bauliche Veränderungen im Gebäudebesatz der Hofstelle zur

---

1) Vgl. S o n n e m a n n , Th.: Die deutsche Landwirtschaft als Partner...a.a.O., S. 730 ff.

Einsparung von Arbeitskraft und Anschaffung von Maschinen zur Verkürzung und Erleichterung der Arbeit. Beim zweiten Verwendungsgebiet ist die kurze Einsatzzeit, soweit es sich nicht um Hofeinrichtungen handelt, und die Vielzahl der benötigten Maschinen ein schwerer Nachteil.

Der Gedanke einer genossenschaftlichen Maschinenbeschaffung, der hier nahe liegen würde, scheitert oft daran, daß der wirtschaftliche Einsatz bestimmter Maschinen aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, da eine Genossenschaft aus mindestens sieben Mitglieder gebildet werden muß. Häufig findet daher eine gemeinschaftliche Beschaffung durch einige Nachbaren oder verwandte Besitzer im Ort statt. Die in den Jahren 54-56 vielerorts entstandenen privaten Lohnunternehmen mit Mähdreschern und Zuckerrübenvollerntemaschinen waren nur Zwischenlösungen und gehen bereits wieder zurück. Alle größeren Betriebe, bis hinab zu den mittelbäuerlichen Wirtschaften, gehen zur besseren Ausnützung der günstigsten Erntezeit zum Eigenerwerb über. Der hohe Kapitalaufwand und seine nur sehr geringe Verzinsung infolge der kurzen Benützungsdauer wird dabei in Kauf genommen.

Für die beiden genannten Zwecke wurden in der westdeutschen Landwirtschaft im Wirtschaftsjahr 60/61 über 3,5 Milliarden [1] investiert. Etwa die Hälfte dieser Summe diente zur Ersatzbeschaffung für überalterte Maschinen und Gerätschaften sowie für zweckdienliche Umgestaltung alter Wirtschaftsgebäude. Die andere Hälfte wurde neu investiert.

Dem anhaltenden Kapitalbedarf der Landwirtschaft kam der Staat seit der Währungsreform durch gezielte Agrar-Kredit-Aktionen entgegen. Schon im Jahre 1950 flossen der Landwirtschaft durch den Marshallplan und durch das Gesetz zur Förderung des Kapitalmarktes 767 Millionen DM zu. 1954 begann die Zinsverbilligungsaktion der Bundesregierung. Dadurch wurde der Zinsendienst von 3,1 Milliarden Agrarkrediten auf eine für die Landwirtschaft erträgliche Höhe herabgesetzt. Weiterhin tragen die im jährlichen Grünen Plan vorgesehenen kreditpolitischen Maßnahmen zu einer laufenden Ausweitung des in der Landwirtschaft investierten Fremdkapitals bei. Am 1.7.1959 war es bereits auf 10,1 Milliarden

---

1) Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Bericht 1962)...a.a.O., S. 30.

angewachsen.[1]

VII. Veränderungen in der landwirtschaftlichen Besitzstruktur

Die geschilderten Verhältnisse in Verbindung mit dem steigenden Arbeitskräftebedarf der Industrie und deren hohem Lohnniveau konnten nicht ohne Wirkung auf die Besitzstruktur in der Landwirtschaft bleiben. Gerade die Mobilität der landwirtschaftlichen Bevölkerung bringt - wie Weippert ausführt - eine starke Mobilität des Bodens mit sich.[2]

Einerseits führte der ständig fühlbarer werdende Mangel an landwirtschaftlichen Arbeitskräften zu der zwingenden Notwendigkeit für die Landwirtschaft, mit der allgemeinen Lohnbewegung Schritt zu halten, und andrerseits fordert die Unmöglichkeit, die ständig steigenden Erzeugungskosten wie die Industrie und das Gewerbe auf die Verbraucherschaft abzuwälzen, von der Landwirtschaft gebieterisch die Rationalisierung ihrer Betriebe. Das ist nur mit einem sehr erheblichen Kapitaleinsatz möglich, der in der Regel das Eigenvermögen des Durchschnittsbetriebes übersteigt. Die Rentabilität der eingesetzten Mittel ist wiederum weitgehend abhängig von der Größe der bewirtschafteten Nutzfläche. Überall dort, wo der Kapitalaufwand für die Rationalisierung unrentabel im Verhältnis zur Betriebsgröße ist, wird der Besitzer bestrebt sein, dieses Mißverhältnis durch Zukauf oder Pacht auszugleichen. Auch die bei dem hohen Entlohnungsanspruch unerläßliche Auslastung der zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte kann zu solchen Bestrebungen veranlassen.

Die kleinste selbständige Wirtschaftseinheit bildet der eine Ackernahrung bietende Familienbetrieb. Seine Mindestgröße richtet sich - neben der zu gewährleistenden Rentabilität einer unumgänglichen

---

1) P a d b e r g , K. und R i c h n o w , H.: Die Kreditlage der Landwirtschaft im Bundesgebiet. In: Betriebswirtschaftliche Nachrichten für die Landwirtschaft, Heft 5, Bonn 1960, S. 89. Nach Bericht 1962 hat sich das Fremdkapital in der Landwirtschaft inzwischen auf 12,9 Milliarden erhöht; Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Bericht 1962)...a.a.O., S. 32.

2) W e i p p e r t , G.: Das Dorf in der industriellen Entwicklung der Gegenwart. Band 1, Göttingen 1957, S. 9.

Mechanisierung - nach den vorhandenen familieneigenen Arbeitskräften. Der Betrieb muß soviel Nutzfläche umfassen, daß die mitarbeitenden Familienangehörigen voll ausgelastet sind. Trifft dies nicht zu, so vermag die Wirtschaft den Familienarbeitskräften keine befriedigende Entlohnung zu bieten.[1] Ähnlich dem Familienbetrieb ist auch beim Lohnarbeitsbetrieb, der sich der Größenordnung nach dem Familienbetrieb anschließt, jedoch überwiegend von Lohnarbeitskräften bewirtschaftet wird, die zur Verfügung stehende Arbeitskraft ein Maßstab für die günstigste Betriebsgröße.

Die optimale Größe eines Lohnarbeitsbetriebes ist davon abhängig, daß den mitschaffenden Arbeitskräften unter Verbleib eines angemessenen Reinertrages ein genügendes Entgelt gesichert ist. Wo die obere oder untere Grenze liegt, läßt sich nur im Einzelfall feststellen. Ausschlaggebend hierfür ist ebenso wie im Familienbetrieb neben der Arbeitskraftkapazität die Wirtschaftsintensität und der Mechanisierungsgrad des Betriebes. Im allgemeinen erweisen sich Familienbetriebe mit mindestens zwei ausgelasteten Arbeitskräften auf die Dauer als die krisenfestesten und günstigsten Existenzen in der Landwirtschaft.

Kleinbäuerliche Betriebe, bei denen eine zeitgemäße Mechanisierung an ihrer Unwirtschaftlichkeit und am Kapitalmangel scheitert, sind mehr und mehr in ihrer Existenz gefährdet. Zuerst wird der Besitzer meistens versuchen, durch Anspruchslosigkeit und erhöhten persönlichen Arbeitseinsatz die Schwierigkeiten zu überwinden. Er wird jedoch in mehr oder minder kurzer Zeit zu der Erkenntnis kommen, daß die angebahnte Entwicklung in der Landwirtschaft ihn vor die Alternative stellt, entweder den Betrieb aufzustocken oder ihn wegen ungenügender Sicherung des Lebensunterhaltes aufzugeben; wobei dies durchweg mit einem Berufswechsel verbunden ist.

Wieweit eine derartige Strukturwandlung bereits im Gange ist, zeigen die folgenden Tabellen 5 und 6 aus dem Grünen Bericht 1962. Sie zeigen, wie die Zahl der landwirtschaftlichen Kleinbetriebe im Bundesgebiet laufend zurückgeht. Dabei ist bemerkenswert, daß diejenigen der Größenklasse 0.5 - 2.0 ha in den Jahren 49 - 61 um 26,0 v.H. abnahmen, während diejenigen von 2.0 - 5.0 ha sich um 34,3 v.H. verminderten.

---

1) Vgl. M ü l l e r , G.: Die Mindestgröße landwirtschaftl. Betriebe. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXII, Hamburg - Berlin, 1954, S. 57.

Tab. 5 Landwirtschaftliche Nutzfläche und ihre Verteilung nach Größenklassen im Bundesgebiet[1]

	0,5 bis 2 ha LN	2 bis 5 ha LN	5 bis 10 ha LN	10 bis 20 ha LN	20 bis 50 ha LN	50 bis 100 ha LN	über 100 ha LN	insgesamt
a) Landwirtschaftliche Nutzfläche in 1000 ha								
1949[2]	655,4	1837,8	2863,9	3548,5	3251,8	824,3	562,8	13,544,5
1960[3]	502,2	1296,0	2489,6	3998,9	3510,7	888,8	466,7	13,152,9
1961[3]	484,5	1239,2	2440,0	4034,3	3548,2	902,8	472,0	13,121,0
Veränderung (± 1000 ha)								
1960 zu 1949	- 153,2	- 541,8	- 374,3	+ 450,4	+ 258,9	+ 64,5	- 96,1	- 391,6
1961 zu 1960	- 17,7	- 56,8	- 49,6	+ 35,4	+ 37,5	+ 14,0	+ 5,3	- 31,9
± in vH								
1960 zu 1949	- 23,4	- 29,5	- 13,1	+ 12,7	+ 8,0	+ 7,8	- 17,1	- 2,9
1961 zu 1960	- 3,5	- 4,4	- 2,0	+ 0,9	+ 1,1	+ 1,6	+ 1,1	- 0,2
b) Verteilung der LN in vH								
1949[2]	4,8	13,6	21,1	26,2	24,0	6,1	4,2	100,0
1960	3,8	9,9	18,9	30,4	26,7	6,8	3,5	100,0
1961	3,7	9,4	18,6	30,8	27,0	6,9	3,6	100.0
c) Durchschnittliche LN je Betrieb in ha								
1949[2]	1,09	3,31	7,08	13,82	28,85	64,81	184,59	6,95
1960	1,07	3,33	7,24	13,93	28,73	64,72	172,66	8,09
1961	1,07	3,33	7,25	13,94	28,66	65,42	174,81	8,26

1) Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Plan 1962)...a.a.O., S. 14

2) 1949 einschließlich Landwirtschaft außerhalb der Betriebe

3) vorläufig

Tab. 6 Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Verteilung nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bundesgebiet 1)

	0,5 bis 2 ha LN	2 bis 5 ha LN	5 bis 10 ha LN	10 bis 20 ha LN	20 bis 50 ha LN	50 bis 100 ha LN	über 100 ha LN	insgesamt
a) Zahl der Betriebe in 1000								
1949 2)	602,6	555,1	404,5	256,9	112,7	12,7	3,1	1,947,6
1960 3)	467,6	388,9	343,8	287,1	122,2	13,7	2,7	1,626,0
1961 3)	450,7	371,6	336,6	289,5	123,8	13,8	2,7	1,588,7
Veränderung (± 1000 ha)								
1960 zu 1949	- 135,0	- 166,2	- 60,7	+ 30,2	+ 9,5	+ 1,0	- 0,4	- 321,6
1961 zu 1960	- 16,9	- 17,3	- 7,2	+ 2,4	+ 1,6	+ 0,1	0,0	- 37,3
± in vH								
1960 zu 1949	- 22,4	- 29,9	- 15,0	+ 11,8	+ 8,4	+ 8,0	-11,3	- 16,5
1961 zu 1960	- 3,6	- 4,4	- 2,1	+ 0,8	+ 1,3	+ 0,5	- 0,1	- 2,3
b) Verteilung in vH								
1949	30,9	28,5	20,8	13,2	5,8	0,6	0,2	100,0
1960	28,8	23,9	21,1	17,7	7,5	0,8	0,2	100,0
1961	28,3	23,4	21,2	18,2	7,8	0,9	0,2	100,0

1) Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Plan 1962)...a.a.O., S. 13

2) 1949 einschließlich Landwirtschaft außerhalb der Betriebe

3) vorläufig

Der Grund dieses Unterschieds ist, daß die Kleinstbetriebe (0.5 - 2.0 ha) ausschließlich Nebenerwerbswirtschaften sind, deren Besitzer einer anderen Hauptbeschäftigung nachgehen und schon bisher im landwirtschaftlichen Betrieb nur eine Selbstversorgungsbasis und ein Mittel zu verbilligtem Lebensunterhalt sahen. Solche Betriebe werden häufig dann aufgegeben, wenn die heranwachsenden Kinder in das Berufsleben eintreten und als Hilfskräfte ausfallen, oder die Ehefrau, der in diesen Nebenerwerbswirtschaften die Hauptarbeit obliegt, sie wegen des steigenden Arbeitseinkommens des Ehemannes nicht weiter übernehmen will.

Betriebe der Größenklasse 2.0 - 5 ha boten bisher besonders in der Nähe eines Verbraucherzentrums eine, wenn auch bescheidene, Ackernahrung. Der Kapitalaufwand für die unumgängliche Mechanisierung der Wirtschaft übersteigt jedoch vielfach die Leistungsfähigkeit der Anwesen. Noch dazu wäre die Rentabilität der einzusetzenden Mittel durch die ungenügende Nutzfläche sehr fraglich. Bietet sich in solchen Fällen den Besitzern keine Möglichkeit zur Vergrößerung der Betriebe, so werden sie bei den lockenden Lohnangeboten von Industrie und Gewerbe zunehmend geneigt sein, ihre Betriebe aufzugeben oder auf eine Nebenerwerbswirtschaft zu vermindern. In der Regel werden die Nutzflächen abverpachtet und die Hofstelle als Wohnsitz beibehalten, während der Besitzer in die Industrie überwechselt. Der starke Rückgang der Betriebe dieser Größe ist auch darauf zurückzuführen, daß sie vornehmlich Stadt- und Stadtrandanwesen sind, deren Nutzflächen von den Stadterweiterungen am meisten betroffen werden.

In der Größenklasse von 5.0 - 10.o ha beträgt die Minderung nur 17,1 v.H. Es sind dies vielfach jene Betriebe, bei denen nur der Besitzer und seine Ehefrau voll in der Landwirtschaft beschäftigt sind, während alle anderen Familienangehörigen ein anderes Einkommen haben, das oft für notwendige Inventarerneuerungen herangezogen wird.

Die Größenklassen von 10 - 20 ha, 20 - 50 ha und 50 - 100 ha LN weisen eine merkliche Zunahme der Betriebe auf. Diese Mehrung - durch Kauf oder Pacht - geht durchweg auf Kosten der kleineren Anwesen von 0.5 - 10.0 ha. Es kann als Zeichen für die Wirtschaftlichkeit des bäuerlichen Familienbetriebes gewertet werden, daß die Zunahme in der Größenklasse von 10.0 - 20.0 ha am größten ist.

Bei den Betrieben über 100 ha traten in den letzten Jahren keine nen-

nenswerten Verschiebungen auf. Diese Großbetriebe wurden jedoch in den Nachkriegsjahren nach dem am 16.5.1949 erlassenen Gesetz zur Bodenreform flächenmäßig stark reduziert.

Die Aufstellung nach der Verteilung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf die verschiedenen Größenklassen (Tab. 5) läßt eine analoge Entwicklung auch bei den Betriebseinheiten erkennen. Auch hier ist die bewirtschaftete Fläche in den Größenklassen von 0.5 - 10.0 ha in beträchtlicher Abnahme begriffen. Der Unterschied in der Abnahme bei den Größenklassen von 0.5 - 10.0 ha ist darauf zurückzuführen, daß hierzu gehörende Betriebe ihre Wirtschaftsfläche verringerten - dabei wird überwiegend Verpachtung einem Verkauf vorgezogen -, jedoch die Hofstelle als Wohnstätte mit einer mehr oder minder großen Restfläche zur Eigenbewirtschaftung beibehalten.

Diese Strukturwandlung in den verschiedenen Größenklassen der Landwirtschaft liegt im Sinne der vom Staat geförderten Linie der allgemeinen Agrarpolitik. Sie beruht durchweg auf Initiative der Besitzer, die aus der Gesamtsituation der Landwirtschaft einerseits, der Gesamtwirtschaft andererseits, die Folgerungen für sich und ihren Betrieb gezogen haben und damit den Bestrebungen des Staates entgegenkommen.

Die Lage der Landwirtschaft innerhalb der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik in den Nachkriegsjahren kann folgendermaßen zusammengefaßt werden: an dem steilen Aufstieg unserer Gesamtwirtschaft nach der Währungsreform sind die einzelnen Wirtschaftszweige verschieden beteiligt. Während für Industrie und Gewerbe eine stürmische Aufwärtsentwicklung begann, war es für die Landwirtschaft infolge der Unbeweglichkeit ihrer Preise und der Naturgebundenheit ihres Produktionsvorganges ungleich schwerer, sich den veränderten Verhältnissen anzupassen, um ebenfalls am Aufstieg teilnehmen zu können. Die Industrie konnte das stetig steigende Lohnniveau teils durch Anhebung der Preise, teils durch Betriebsrationalisierung und Automatisierung des Fertigungsvorganges ausgleichen. Beides war dagegen der Landwirtschaft verwehrt, ihr fehlen dafür weitgehend die Voraussetzungen.

Bei der Preisgestaltung landwirtschaftlicher Produkte steht das Ziel im Vordergrund, die Lebenshaltungskosten der Bevölkerung möglichst niedrig zu halten und durch Einfuhr von Agrarprodukten die Exportmöglichkeiten der Industrie günstig zu erhalten. Eine Rationalisierung und Mechanisierung in der Landwirtschaft ist mit weitaus größeren Schwierig-

keiten als in der Industrie verbunden; ihr stehen sowohl die Vielzahl der benötigten Maschinen und deren kurze Einsatzzeit als auch besonders die für eine rationelle Mechanisierung ungünstige Besitzaufteilung in einem Großteil des Bundesgebietes entgegen. In einem Zwergbetrieb ist eine kostensenkende Vollmechanisierung undenkbar.

Bei der derzeitigen Situation der deutschen Landwirtschaft, die sich nach dem vollen Inkrafttreten der EWG-Verträge noch verschärfen wird, ist die Verbilligung der Produktion eine Lebensfrage. Eine Senkung der konstanten Unkosten je Flächeneinheit läßt sich jedoch nur durch eine optimale Anpassung der Bewirtschaftungsfläche an die vorhandene Kapazität der Arbeitskräfte und des Maschinenparks eines Betriebes erreichen. Das bedeutet für unsere Landwirtschaft die Notwendigkeit, die für einen rentablen Maschineneinsatz zu kleinen Betriebe aufzustocken. Das erfordert wiederum, daß ein Teil der Besitzer solcher Wirtschaften sich zur Aufgabe entschließt und sein Bodenareal anderen ortsansässigen Besitzern, sei es durch Pacht oder Verkauf, zur Verfügung stellt. Dieser Besitzwechsel spielt für die Preisgestaltung von Einzelgrundstücken eine sehr bedeutsame Rolle. Bei einer Verkehrswertermittlung wird sich der Taxator vor allem über die Menge des Angebotes und die Intensität der Nachfrage in der betreffenden Gemeinde zu orientieren haben.

Die dargestellte Entwicklung in der Besitzverteilung der landwirtschaftlichen Nutzfläche kann daher nicht als abgeschlossen betrachtet werden, sondern sie wird sich in Zukunft, staatlich gefördert, zwangsläufig noch verstärken und dem Gesicht des bäuerlichen Dorfes ein wesentlich verändertes Gepräge geben.

B. Landwirtschaftliche Grundstücksbewegungen im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

Die Lage der Landwirtschaft seit 1945 bildet den Hintergrund für die Vorgänge auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Eine Statistik aller Besitzveränderungen im gesamten Bundesgebiet liegt leider nicht vor. Gelegentlich in der Literatur auftauchende mit Zahlen belegte Hinweise auf diesem Gebiete beruhen vornehmlich

auf Schätzungen. So glaubt Barner[1] in seiner Arbeit, den Anteil des freihändigen Kaufes am gesamten Besitzwechsel, - Erbgang, Tausch, Pacht und Kauf - mit rund 15 v.H. annehmen zu können.

Dazu ist anzumerken, daß der Anteil des freihändigen Verkaufes an der Gesamtbodenbewegung regional sehr unterschiedlich sein kann. Das ist hauptsächlich in der verschiedenen Betriebsgrößenstruktur der einzelnen Gegenden begründet.

Die Beobachtung des Grundstücksmarktes zeigt, daß Betriebe mit einer Nutzfläche von 10 - 100 ha mit dem geringsten Prozentsatz an den Besitzveränderungen beteiligt sind. Gebiete mit überwiegend kleinbäuerlichen Betrieben zeigen eine wesentlich größere Mobilität des Bodens, besonders dort, wo bei Erbfällen die Realteilung üblich ist. Nach Barner[2] wechseln bis zu 30 v.H. der gesamten umgesetzten Fläche aus diesen Gründen den Besitzer.

Ein weiterer Anlaß zu verstärktem Umsatz an landwirtschaftlicher Nutzfläche liegt mitunter in dem einseitigen Bodennutzungssystem bestimmter Gegenden. Da es sich hier zugleich überwiegend um landschaftlich reizvolle Gebiete handelt, kommt zu dem Bestreben der einheimischen Besitzer, das Acker-Grünland-Verhältnis ihres Betriebes möglichst günstig zu gestalten, noch der Verkauf von Grund und Boden an kapitalkräftige Nichtlandwirte hinzu. Den Preisen, die diese Kreise für Wochenendterrain oder Dauerwohnstätten mit möglichst großem Areal bieten, vermag ein Großteil der bäuerlichen Bevölkerung nicht zu widerstehen.

Schließlich bringt die Nähe von Industrieballungen einen verstärkten Besitzwechsel mit sich. Hierbei kommt es besonders in der Nahverkehrszone zu erhöhter Wohnsiedlungstätigkeit und zu vermehrter Errichtung von Nebenerwerbsstellen für bäuerliche Abkömmlinge, wobei die Nutzfläche zumeist dem elterlichen Besitz entnommen wird.

Legt man im Bundesgebiet (ohne Westberlin) für das Jahr 1960 eine gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche von 13,1 Milliarden ha zugrunde

---

1) B a r n e r , G.: Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland. Diss., Göttingen 1956.

2) B a r n e r , G.: Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke. In: Innere Kolonisation, 5. Jahrg., Heft 10, Bonn 1956, S. 228 ff.

und unterstellt, daß jährlich rd. 3 v.H.[1] der gesamten LN dem Besitzwechsel unterliegen, so kann der Besitzwechsel je Jahr in der Landwirtschaft mit rd. 400 000 ha LN angenommen werden. Dies entspricht einem etwa 30jährigen Turnus im natürlichen Erbgang, dem ja das Hauptkontingent bei den Veränderungen zufällt. Nach Angaben von Barner[2] und Abel[3] entfallen jährlich 0,4 - 0,5 v.H. der gesamten LN im Bundesgebiet auf freihändigen Verkauf. Demnach würden im Bundesgebiet derzeit rd. 45 000 - 65 000 ha LN auf dem Grundstücksmarkt in Form von Kauf umgesetzt werden. Diese Zahl enthält sowohl die Einzelgrundstücksverkäufe als auch die Verkäufe geschlossener Anwesen. Barner gliedert den jährlichen prozentualen Umsatz in Form freihändiger Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken nach einzelnen Gebietsstrukturen auf. Zur genaueren Übersicht soll im folgenden eine Zusammenstellung seiner Beobachtungen (1949 - 1954) in der Zeitschrift "Innere Kolonisation"[4] gegeben werden:

1. In gut strukturierten bäuerlichen Gebieten ohne größeren außerlandwirtschaftlichen Erwerbseinfluß werden im allgemeinen nur unbedingt notwendige Verkäufe von Grund und Boden vorgenommen. Die jährlichen Umsätze betragen 0,25 bis 0,45 v.H. der LN.
2. Bei guter Struktur, jedoch unter dem Einfluß von bestimmten Wirtschaftsbedingungen, wie z.B. einem hohen Grünlandanteil, steigen die Bodenbewegungen bis auf 0,40 bis 0,45 v.H. der LN an.
3. Sie erreichen rund 0,60 v.H. der LN in großbäuerlichen Gebieten, in denen seit jeher ein höherer Landumsatz zu verzeichnen war.
4. Bei relativ guter landwirtschaftlicher Struktur steigen die Bodenbewegungen auch bei hoher außerlandwirtschaftlicher Erwerbstätigkeit (Industriedichte) im Durchschnitt auf nicht mehr als 0,40 bis 0,50 v.H. der LN an.
5. Ebenfalls 0,40 bis 0,50 v.H. der LN wechselt in kleinbäuerlichen Gebieten mit Realteilung, aber ohne starken Industrieeinfluß jährlich durch Kauf den Besitzer.
6. Ist die außerlandwirtschaftliche Erwerbstätigkeit in diesen kleinbäuerlichen Gegenden groß und werden viele landwirtschaftliche Betriebe nebenberuflich bewirtschaftet, so schwanken die Landumsätze

---

1) A b e l , W.: Agrarpolitik...a.a.O., S. 164.

2) B a r n e r , G.: Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke...a.a.O., S. 228 ff.

3) A b e l , W.: Agrarpolitik...a.a.O., S. 164.

4) B a r n e r , G.: Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke...a.a.O., S. 228 ff.

ebenfalls nur zwischen 0,50 und 0,70 v.H. der LN, auch wenn die Berufstätigen weite Wege zu den Arbeitsstätten zurückzulegen haben, vorausgesetzt, daß es sich um sogenannte Pendlerräume handelt.

7. Erst wenn kleinbäuerliche Struktur, hohe außerlandwirtschaftliche Erwerbstätigkeit und hohe Industrietätigkeit am Ort zusammenfallen, steigen die Bodenbewegungen auf durchschnittlich 1 v.H. der LN an und erreichen in Einzeljahren bis zu 1,5 v.H. In diesen Räumen kann von einer sich vollziehenden Umbildung der Agrarstruktur gesprochen werden.
8. Dasselbe ist der Fall, wenn Handwerk und Kleinindustrie Einfluß auf kleinbäuerliche Verhältnisse gewinnen und die Wirtschaftsstruktur bestimmen. Hier werden ähnliche hohe Landumsätze erzielt.

Diese Beobachtung kann - obgleich die Ergebnisse an einem Zahlenmaterial gewonnen wurden, das vor der großen Mobilität liegt - für unser bayerisches Untersuchungsgebiet voll bestätigt werden. Weiterhin stellt Barner fest, daß die absolute Höhe dieses Umsatzes konstant ist und sich durch äußere Umstände, seien sie nun wirtschaftlicher, politischer oder gesetzgeberischer Art, nur ganz wenig beeinflussen läßt. Auch dies finden wir im großen und ganzen bestätigt. Bei Abweichungen würden sich - meint Barner - die konstanten Umsatzzahlen nach kurzer Zeit wieder einpendeln. Zu der LN, die auf dem freihändigen Grundstücksmarkt jährlich umgesetzt werden, rechnet Barner noch einen Landanfall von rd. 25 000 ha LN,[1] der auf Grund der Tätigkeit der Siedlungsgesellschaften seinen Besitzer wechselt.

Somit wäre der gesamte Grundstücksumsatz außerhalb des natürlichen Erbganges auf jährlich rd. 90 000 ha zu schätzen. Vorsicht ist gegenüber diesem Schätzwert gleichwohl geboten. Die Angaben in Tabelle 7 sind für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt von Bedeutung.

Bemerkenswert ist - neben der bestimmten Richtung der Besitzveränderungen in den einzelnen Größenklassen - die absolute Minderung der gesamten LN der Betriebe von 0,5 ha an aufwärts um 423.500 ha in der untersuchten Zeit. Dieser Flächenverlust trifft alle Größenklassen, also auch jene, die in sich eine Mehrung zeigen, und ist endgültig; denn er beruht auf der Beanspruchung von LN für mannigfache meist öffentliche Bauvorhaben und Anlagen, wie z.B. Stadterweiterungen, Bundeswehr-

1) Vgl. weiter unten S. 87 ff.

Tab. 7 Besitzveränderungen innerhalb der Größenklassen für die Jahre 1949 bis einschließlich 1961 1)

Größenklassen ha LN	Zugang		Abgang	
	absolut ha LN	in v.H.	absolut ha LN	in v.H.
0,5 - 2,0			170.900	26,9
2,0 - 5,0			598.600	33,9
5,0 - 10,0			423.900	15,1
10,0 - 20,0	485.800	13,6		
20,0 - 50,0	296.400	9,1		
50,0 - 100,0	78.500	9,4		
über 100,0			90.800	16,0
Veränderungen insgesamt	860.700	-	1 284.200	-

anlagen, Verkehrsanlagen, Sportflächen und Friedhöfe usw.[2]

Die Tabelle erfaßt jedoch nicht den Besitzwechsel innerhalb der einzelnen Größenklassen, sondern nur jene Besitzveränderungen, die den Betrieb in eine andere Größenklasse übergehen lassen. Es ist weiter darauf hinzuweisen, daß es sich bei dem absoluten Flächenverlust durchwegs um Verkäufe handelt, während sich bei dem Flächenzugang der Betriebsgrößen von 10,0 - 100,0 ha und analog beim Abgang in den Größen von 0,5 - 10,0 ha Kauf und Pacht nach vorsichtigen Schätzungen im Bayerischen Raum ungefähr die Waage halten[3].

Am wichtigsten ist jedoch, daß die Tabelle eindeutig eine Tendenz zum größeren Betrieb erkennen läßt. Das vom Grünen Plan unterstützte Streben der westdeutschen Landwirtschaft nach rentableren wirtschaftlichen Betriebseinheiten tritt hier klar hervor. Der mechanisierte Betrieb fordert gebieterisch eine Vergrößerung der Wirtschaftsfläche.

1) Vgl. Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Bericht 1962)...a.a.O., S. 14.

2) Vgl. weiter unten S 74.

3) Auf Grund eigener Beobachtung.

Zu dieser Verschiebung in der Besitzstruktur schreibt Lagler, der bei seinen Betrachtungen von der soziologischen Umgestaltung im Dorf ausgeht: "Hand in Hand damit geht eine Umschichtung der Besitzstruktur in Richtung größerer Betriebseinheiten, um aus rein landwirtschaftlicher Tätigkeit die Familie zu ernähren. Beim Arbeiter-Bauerndorf, das in vielfachen Modifikationen auftritt, ist die scharfe Trennung von Haupt- und Nebenerwerb entscheidend. In diesen Dörfern sehen wir eine starke Abnahme der landwirtschaftlichen Bevölkerung. Entweder dringt das nichtlandwirtschaftliche Element in Gestalt von Arbeitern sowie kleinen Angestellten und Rentnern in das Dorf ein, indem Menschen der Großstadt auf das Land ziehen, oder das Dorf selbst ändert seine Struktur, indem bei vorwiegend kleinbäuerlichen Betriebsstrukturen der Haupterwerb zum Nebenerwerb wird, die Landwirtschaft zur Nebenerwerbswirtschaft, die von Frauen und heranwachsenden Kindern und nur mehr in der Freizeit auch vom Manne betrieben wird. Die Pendelwanderung zur Arbeitsstätte in die Agglomerationszentren ist im Vordringen, und jene Dörfer werden Arbeiter-Bauerndörfer mit meist zunehmender Bevölkerungsentwicklung."[1] Bei den landwirtschaftlichen Betrieben der Größenklasse von 5 - 10 ha zeigt sich sowohl der Betriebszahl nach wie in der Gesamtfläche eine abnehmende Tendenz. Hier geht eine allmähliche Abwanderung des Bodens von einem Teil bisheriger Vollbauernstellen, die damit zu Nebenerwerbsstellen absinken, zu ebenfalls bisher selbständigen, aber aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieben vor sich.

C. Die Sozialbrache und ihr Einfluß auf den Grundstücksmarkt

Eine Sonderstellung bei der Betrachtung der Grundstücksbewegungen in den Nachkriegsjahren nimmt jenes unbebaute Ackerland ein, das mit dem Terminus "Sozialbrache" benannt worden ist und für das sich jetzt verstärkt der Ausdruck "Wohlstandsbrache" durchsetzt. Weippert[2] nennt "Sozialbrache" in Übereinstimmung mit anderen Autoren das in den letzten Jahren mehr und mehr auftretende unbebaute Ackerland in den Dorf-

1) Lagler, E.: Das Dorf im Wandel der sozialen Ordnung. In: Naturordnung in Gesellschaft, Staat, Wirtschaft. Wien 1961, S. 294.

2) Vgl. Weippert, G.: Strukturwandel im ländlichen Lebensbereich. In: Zeitschrift für Agrargeschichte und Agrarsoziologie. 3. Jahrg., Heft 2, Frankfurt/Main 1955, S. 179.

fluren bestimmter Gegenden. Das Bestimmungswort "sozial" deutet an, "daß es sich nicht so sehr um einen einzelwirtschaftlichen, sondern vielmehr - wie das häufige Auftreten zeigt - um einen gesellschaftlichen Vorgang von symptomatischer Bedeutung handelt".

Diese bisher landwirtschaftlich genutzten Ländereien bleiben im Zuge der fortschreitenden Wirtschaftsentwicklung, vor allem infolge des Soges der ein höheres Einkommen bietenden und laufend sich ausweitenden Industrie, unbebaut liegen und veröden. Der von den größeren Fertigungsstätten eingerichtete Zubringer- und Werksverkehr erfaßt oft selbst die entlegendsten Gegenden und bietet der landwirtschaftlichen Bevölkerung Gelegenheit zum Überwechseln in Arbeitsplätze mit größeren Verdienstmöglichkeiten.

Dieser Drang nach höherem Lebensstandard und verkürzter Arbeitszeit bestimmt den Kleinbauern dazu, besonders bei ungünstigen Boden- und Klimaverhältnissen, seine bisherige unbefriedigende Existenzgrundlage aufzugeben. Andere sehen im Erscheinen der Sozialbrache eine lebensnahe, schnelle Reaktion der Besitzer auf die in den letzten Jahren zutage getretenen Veränderungen der wirtschaftlichen Lage.[1] So kann die im Gefolge der industriellen Hochkonjunktur einhergehende Sozialbrache mitunter auf dem freien Grundstücksmarkt zu vollkommen widersinnigen Verhältnissen führen. In zahlreichen Fällen kann die rege Nachfrage nach Grund und Boden nicht befriedigt werden, während andrerseits im gleichen Naturraum (kleinräumliches Gebiet) landwirtschaftliche Nutzflächen nicht bewirtschaftet werden. Zur Würdigung dieser Probleme erscheint es zweckmäßig, einige Einzelheiten näher zu beleuchten.

Aus einer Untersuchung des Deutschen Bauernverbandes[2] geht hervor, daß die Sozialbrache im großen gesehen an bestimmte Gebiete gebunden ist. Damit soll nicht gesagt sein, daß die Sozialbrache nicht auch

---

1) M o h r , K.: Die Entwicklung der Sozialbrache und der sozialökonomischen Betriebstypen in einer Gemeinde am südlichen Taunushang seit 1950. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 65, Bonn 1957.

2) M u t h m a n n , W.: Untersuchungen und Vorschläge des deutschen Bauernverbandes zur Verbesserung der Agrarstruktur. Schriften der Gesellschaft zur Förderung der Inneren Kolonisation (GFK), Heft 11, Berlin-Bonn 1958, S. 19 ff.

in anderen Gegenden anzutreffen ist. Jedoch handelt es sich dabei immer um Einzelfälle, deren Ursache überwiegend in der Eigenart der Familienverhältnisse des Besitzers zu suchen ist.

Zahlenmäßig läßt sich der Umfang der Sozialbrache schwer erfassen. Einer statistischen Auswertung der Bodennutzungserhebungen stehen gewichtige Gründe entgegen. Nicht nur unterlassen die Besitzer aus den verschiedensten Gründen, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll, häufig nähere Angaben, sondern es werden nicht selten durch mangelhafte Eintragungen Grenzfälle geschaffen, die keine Richtigkeit des Auswertungsergebnisses gewährleisten.

Erfaßt wird bei derartigen Erhebungen nur das Ackerland, nicht dagegen der Bestand an Grünland. Nähere Untersuchungen zeigen, daß früheres Ackerland oft als Grünland angelegt wurde; so entzieht es sich der Erfassung. Diese Bewirtschaftungsform wird wegen ihres geringen Bedarfs an Arbeitsaufwand vorgezogen. Es läßt sich allgemein beobachten, daß der Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche steigt, je mehr sich die Einwohner einer Gemeinde der Beschäftigung in der Industrie zuwenden. Zu gleichen Ergebnissen kam Achter[1] in seiner Arbeit über die sozialen Probleme eines Notstandsgebietes. Abgesehen von diesem Wandel in dem Kulturartenverhältnis der betroffenen Gemeinden müssen die Angaben der amtlichen Statistik über den Umfang des brachliegenden Landes als zu niedrig angesehen werden, wie die diesbezügliche Schrift des Deutschen Bauernverbandes beweist. Die Bodennutzungserhebungen weisen für das Jahr 1958 einen Anfall von 38 000 ha Brachland aus, nach Schätzungen des Bauernverbandes waren es jedoch rd. 150 000 ha.[2] Diese Fläche hat sich seit 1958 nach vorsichtiger Schätzung um etwa 1/3 vermehrt.[3] Erhebungen in einzelnen Gemeinden ergaben, daß in den betroffenen Gebieten rd. 70 bis 80 v.H. des Brachlandes aus Betrieben mit einer Betriebsfläche von weniger als 4 ha stammen.[4]

---

1) A c h t e r , H.: Wirtschaftliche und soziale Probleme eines Dauernotstandsgebietes im westlichen Hundsrück, dargestellt an den Verhältnissen in zwei Amtsbezirken des Landkreises Trier. Diss., Bonn 1952.

2) M u t h m a n n , W.: Untersuchungen und...a.a.O., S. 19 ff.

3) Auf Grund eigener Beobachtungen und Umfragen.

4) M u t h m a n n , W.: Untersuchungen und...a.a.O., S. 19 ff.

Ein bedeutender Anteil daran entfällt auch auf den Besitz von Gemeinden, kirchlichen und anderen Institutionen. Mittelbäuerlicher Besitz ist daran nur mit 20 - 30 v.H. beteiligt.

Diese Tatsachen zeigen, daß die zurückgehende Bodennutzung in engem Zusammenhang mit den agrarstrukturellen Verhältnissen steht. Sozialbrache ist vor allem in Gebieten anzutreffen, wo infolge der Realteilung der landwirtschaftliche Zwergbetrieb vorherrscht. Weiterhin tritt sie zunehmend dort in Erscheinung, wo sich bisher bäuerliche Gemeinden infolge industrieller Neugründungen oder besonderer Verkehrsverbesserungen zu Arbeiterwohngemeinden wandeln.

Weitere Untersuchungen des Deutschen Bauernverbandes zeigen, daß in all diesen Fällen der Bodenqualität und der inneren Verkehrslage der Betriebe keine ausschlaggebende Bedeutung zukommt. Nach diesen Erhebungen ist nur 1/3 des Brachlandes den sog. Grenzböden - geringe Bonität und unwirtschaftliche Entfernung - zuzurechnen. Dagegen zählen 2/3 zu den Bodentypen, die noch lohnend zu bewirtschaften sind. Die Hauptursache der Sozialbrache ist also einesteils in der unwirtschaftlichen Betriebsgröße und der arbeitserschwerenden Flurzersplitterung zu sehen, andrerseits in der immer fühlbarer werdenden Disparität zwischen den Erträgnissen aus der Landwirtschaft und den Einkommen aus industrieller oder gewerblicher Beschäftigung, die eine Bewirtschaftung unrentabel erscheinen läßt. Hauptsächlich der kleinbäuerliche Besitzer neigt dazu, den Lebensstandard für sich und seine Familie durch Aufnahme einer berufsfremden Beschäftigung zu verbessern. In solchen Fällen versuchen dann fast durchweg die Ehefrau, die im Altsitz lebenden Großeltern und die heranwachsenden Kinder, den Betrieb in vollem Umfange aufrechtzuerhalten. Da jedoch die junge Generation in Arbeitsplätze mit besseren Verdienstmöglichkeiten abwandert, sobald sie alt genug ist, kommt es zu einer Minderung der Anbaufläche entsprechend dem Schwinden der Arbeitskraft. Die Verkleinerung der bewirtschafteten Fläche geht stufenweise vor sich. Dabei bleiben selbstverständlich zuerst die Feldstücke mit den geringeren Bonitäten und jene, deren Bearbeitung entweder wegen ungünstiger Geländegestaltung oder wegen weiter Entfernung von der Hofstelle schwierig ist, brach liegen. Die Gründe, die zur Sozialbrache führen können, sind in der Veröffentlichung des DBV[1] in 10 Punkten zusammengefaßt:

---

1) M u t h m a n n , W.: Untersuchungen nach...a.a.O., S. 40 ff.

1. Starke Hanglange.
2. Geringe Ertragsfähigkeit.
3. Große Feldentfernung.
4. Schlechte Wege.
5. Zu kleine Parzellen.
6. Unrentable Betriebsgrößen.
7. Landeigentum im Besitz von Nichtlandwirten, Ausmärkern und der öffentlichen Hand.
8. Gute außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten.
9. Ablehnung der Betriebsfortführung durch die jüngere Generation.
10. Ablehnung der Landarbeit durch die Frau.

Tatsächlich liegen in einzelnen Gemeinden bis zu 50 v.H. der LN und darüber brach. Trotz dieses starken Anteils an Brachland besteht durchweg wenig Neigung, dieses ungenützte Land zu veräußern oder durch einen langjährigen Pachtvertrag das Verfügungsrecht darüber aus der Hand zu geben. Dies an sich unökonomische Verhalten der Eigentümer ist teilweise in ihrer derzeitigen günstigen finanziellen Lage begründet, teilweise in der bewußten Absicht, Sachwerte nicht gegen schwindenden Geldwert zu veräußern. Häufig sind mehrere Mitglieder einer Familie in der Industrie beschäftigt, und das monatliche Einkommen einer solchen "Lohngemeinschaft" reicht nicht selten an 2 000,-- DM heran. Es besteht daher einerseits keine zum Verkauf drängende Notlage, andererseits will man sich aber die Möglichkeit offen halten, bei einem Konjunkturrückgang wieder zur Landwirtschaft zurückwechseln zu können.[1] Daraus erklärt sich, daß kurzfristige Verpachtungen um 30,-- DM je ha anzutreffen sind. Mitunter werden landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Entgelt zur Bewirtschaftung anderen überlassen, um einer Verödung vorzubeugen.

Verständlich werden diese abnormen Vorgänge durch die geringe Nachfrage nach landwirtschaftlicher Nutzfläche in diesen Gebieten spezifischer Sozialbrache. Einem geschlossenen Bodenerwerb zur Besiedlung mit Vollbauernstellen steht wiederum die starke Flurzersplitterung entgegen. An einer Flurbereinigung sind die Eigentümer bei der nebensächlichen Rolle, die die Landwirtschaft in ihrer derzeitigen Lage spielt, begreiflicherweise wenig interessiert.

Aus alledem ergibt sich zur Genüge, warum die Sozialbrache den Grund-

---

1) Vgl. S t r i s c h , H.: Die Stellung der Landwirtschaft...a.a.O., S. 96 ff.

stücksmarkt nicht beeinflußt, obwohl sie im Bundesgebiet nach vorsichtiger Schätzung mit 1 - 2 v.H. der landwirtschaftlichen Nutzfläche angenommen werden kann.

D. Angebot und Nachfrage nach geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieben

Die Preise auf dem Warenmarkt bestimmen sich nach Angebot und Nachfrage der Güter. Auch der landwirtschaftliche Grundbesitz unterliegt diesem fundamentalen Marktgesetz, jedoch mit der Einschränkung, daß der Boden auf den gegebenen Raum begrenzt und unproduzierbar ist. Ferner erscheint der landwirtschaftliche Grundbesitz - sowohl geschlossene Güter als auch Einzelgrundstücke - nur in verhältnismäßig geringem Umfang auf dem Markt, so daß keine kontinuierliche Beziehung Angebot-Nachfrage entstehen kann.[1]

Das Angebot auf dem Grundstücksmarkt wird infolge der Unproduzierbarkeit des Bodens[2] durch steigende Preise nur unwesentlich beeinflußt. Die Ursache für diese Erscheinung ist neben der Gebundenheit des Berufes an Grund und Boden die konservative Grundeinstellung der landwirtschaftlichen Besitzer, für die eine spekulative Denkungsweise ungewöhnlich ist. Bei Grundbesitz in Händen von Nichtlandwirten geben Preissteigerungen im Hinblick auf die wertbeständige Kapitalanlage keinen Anreiz zum Verkauf.

Diese Erwägungen lassen den Schluß zu, daß auf der Angebotsseite des Grundstücksmarktes andere Motive als der Preis wirken. Es liegt daher nahe, die Veräußerungen des letzten Jahrzehnts in agrarsozialer Hinsicht zu untersuchen. Dabei zeigt sich, daß gesamtwirtschaftliche Zu-

---

1) Vgl. K a i ß l i n g , G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden in der Gemarkung Weinheim/Bergstraße seit der Jahrhundertwende. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 60. Bonn 1957 S. 12

2) Der Landanfall durch Rodung und Neukultivierung ist so gering, daß er in diesem Zusammenhang außer Acht gelassen werden kann. Außerdem ist zu beachten, daß es sich hierbei in der Hauptsache um sog. "Grenzböden" handelt, deren Ertragsfähigkeit gering ist.

sammenhänge und die strukturelle Umwandlung, die sich gegenwärtig in der westdeutschen Landwirtschaft vollzieht, bestimmenden Einfluß auf den Umfang des Angebotes ausüben. Die gleichen Gründe sind auch für die Preisbildung von ausschlaggebender Bedeutung.

Völlig anders ist die Lage auf der Nachfrageseite. Sie hat sich durch die Folgen des zweiten Weltkrieges und des wirtschaftlichen Erstarkens der Bundesrepublik tiefgehend gewandelt. Während das Angebot durch die Naturabhängigkeit begrenzt ist, hat die Nachfrage durch die Bevölkerungsverschiebungen nach 1945 einen so hohen Umfang angenommen, daß sie nur zu einem geringen Teil befriedigt werden kann. Zum gesamten Grundstücksmarkt bemerkt Kaißling, daß der ländliche Bodenmarkt ein typischer Markt ohne Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage ist, und sein Preis keine Lenkungsfunktion hat.[1] Der Gleichgewichtspreis des landwirtschaftlichen Bodenmarktes hat vielmehr ein besonderes Gepräge und ist labil. Besonders zutreffend für den Grundstücksmarkt ist die Ansicht Kaißlings, daß ein arteigenbestimmtes Angebot und eine arteigenbestimmte Nachfrage zu einem Ausgleich führen, der sich nach bestimmten Entscheidungen der Tauschpartner richtet.

Zur Charakterisierung der derzeitigen Vorgänge auf dem westdeutschen Grundstücksmarkt ist es zweckmäßig, Angebot und Nachfrage im Hinblick auf die schon geschilderten gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse aufzugliedern und die jeweiligen Beweggründe näher zu untersuchen, die die Komponenten beeinflussen.

I. Ursachen auf der Angebotsseite

1. Auslaufende Höfe

"Auslaufende Höfe" sind landwirtschaftliche Betriebe, deren Eigentümer sie nicht mehr selbst bewirtschaften können oder keine geeigneten Erben haben, die zur Selbstbewirtschaftung in der Lage sind.[2]

---

1) Vgl. K a i ß l i n g , G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden...a.a.O., S. 13.

2) B a b o , Frhr. v.F. und S p r i n g m a n n , H.: Neuordnung im ländlichen Raum des Kreises Tauberbischofsheim. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 74, Bonn 1958, S. 83. Schließen in ihrer Definition der "auslaufenden Betriebe" sogar jene Höfe mit ein, die bis zur Größe eines Nebenerwerbs- bzw. Freizeitbetriebes abgestockt werden.

Eine Gesamtstatistik über diese auf dem Grundstücksmarkt angebotenen Betriebe in der Bundesrepublik liegt nicht vor. Aus einer Statistik des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geht wenigstens der auf Vertriebene und Flüchtlinge entfallende Anteil hervor [1]. Die von dieser Käufergruppe übernommenen 12 854 Betriebe, die in der Zeit von 1949 bis Ende 1960 angeboten wurden, sind aber nur ein Ausschnitt aus dem Gesamtangebot. Die Beobachtung des Grundstücksmarktes läßt erkennen, daß der entsprechende Anteil der Angebotsseite in den letzten Jahren stärker zurückgeht. Besonders hoch war nach der Währungsreform das Angebot an auslaufenden Betrieben, da der jetzt einsetzende Arbeitskräftemangel besonders in den durch den Krieg verwaisten Betrieben immer stärker fühlbar wurde.

Die auslaufenden Betriebe kann man nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt wie folgt aufteilen:

a. Höfe, deren Besitzer kinderlos und ohne genehmen bzw. geeignet erscheinenden Übernehmer aus dem Verwandtenkreis sind

Bei fortgeschrittenem Alter und zunehmendem Unvermögen zur Eigenbewirtschaftung geht hier häufig eine Verpachtung der Veräußerung voraus. Bei gutem Einvernehmen mit dem Pächter wird diesem vielfach der Besitz abgegeben, und zwar vor Ablauf der vereinbarten Pachtdauer. Hierbei ist eine weitgehende Verrentung mit geringen Barleistungen fast ausschließlich die Regel. Treten dagegen Differenzen mit dem Pächter auf, so besteht das Bestreben, die Pachtdauer nach Möglichkeit abzukürzen; dabei wird statt neuer Verpachtung ein Verkauf an Dritte unter Verwertung der während der Pachtzeit gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Eigenexistenz vorgezogen.

Als Übernehmer werden einheimische, zweitgeborene Bauernsöhne vorgezogen, wenn ihnen die erforderlichen Mittel als Eigenkapital oder auf Grund des Seßhaftmachungsgesetzes zur Verfügung stehen.

Bei Veräußerung an heimatvertriebene Landwirte wird, falls damit die Zusicherung einer Leibrente verknüpft ist, deren Leistung durch die

---

1) Statistischer Monatsbericht des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. September-Heft, Bonn 1961, S. 622.

Deutsche Siedlungsbank bevorzugt.[1] Die Möglichkeit dazu hat der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ergänzung des Bundesvertriebenen-Gesetzes geschaffen. Die Leistung der Leibrente durch den Käufer kann zu einer wesentlichen Erhöhung des Kaufpreises führen, falls die Leibrenten-Nutznießer die bei Kaufabschluß einkalkulierte Lebenserwartung überschreiten. Hieraus ergeben sich für das Verhältnis der meist in Hausgemeinschaft lebenden Verkäufer und Käufer zueinander zwangsläufig Spannungen. Um dem vorzubeugen, kann auf Grund der genannten Verfügung die lebenslängliche Rentenleistung durch die Deutsche Siedlungsbank übernommen werden, gegen Einzahlung eines Rentenkapitals, das sich nach der durchschnittlichen Lebenserwartung errechnet. Der entsprechende Betrag fließt der Siedlungsbank aus dem Darlehen zu, das der Käufer zu seiner Wiedereingliederung erhält. Für diese Darlehen ist ein 4 - 4,5%iger Kapitaldienst vorgesehen, der zumeist nur in Amortisation besteht.

Die Übernahme der Leibrentenleistung durch die Deutsche Siedlungsbank bietet dem Käufer außer der Ausschaltung des in der Lebenserwartung liegenden Risikos noch den wirtschaftlichen Vorteil, daß sich die jährliche Belastung durch die Leibrente in Form des Kapitaldienstes auf rund 25 Jahre verteilt. Diese Erleichterung wird um so bedeutsamer, je höher die Leibrente und je niedriger die Lebenserwartung der Nutznießer ist.

Zwei Beispiele aus der Praxis mögen hier als Erläuterung dienen:

1958 übernahm im westlichen Mittelfranken ein heimatvertriebener Landwirt ein Anwesen mit 16,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ohne lebendes und mit ungenügendem totem Inventar um einen Barpreis von 35 000,-- DM und um eine lebenslängliche Rente von monatlich 250,-- DM. Das Alter des abgebenden Besitzerehepaares betrug 64 und 62 Jahre. Die Rente war in voller Höhe bis zum Tode des Letztüberlebenden zu zahlen. Für die Vervollständigung des Inventars stand Eigenkapital zur Verfügung. Zur Finanzierung des Kaufes wurde ein Darlehen von 35 000,-- DM und Übernahme der Rentenleistung durch die Deutsche Siedlungsbank benötigt. Dem Rentenkapitalwert lag eine Lebenserwartung von 16 Jahren

---

1) Rundschreiben des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Betreff: Ländliche Siedlung. Möglichkeit der Landabgabe gegen Zusicherung einer lebenslänglichen Rente. Akt. Z. IV B 3 - 4730.2 - 312/55, Bonn 6. Februar 1956.

für die 62jährige Ehefrau zu Grunde. Daraus ergab sich folgende Berechnung: Jährliche Rente 3 000,-- DM mal Rentenbarwertfaktor 11.8853 = 35 656,-- DM. Dieser "Rentenbarwertfaktor" dient zur Ermittlung des Rentenkapitalbetrages für sofort beginnende Renten, und zwar ergibt Rentenbarwertfaktor mal jährliche Rente den an die Deutsche Siedlungsbank abzuführenden Kapitalwert der Rente. Die "Rentenbarwertfaktoren" sind nach den Lebenserwartungsjahren und dem Zinssatz abgestimmt; sie berücksichtigen auch die während der Laufzeit der Rente aus dem eingezahlten Kapital anfallenden Zinsen. Der Betrag wurde aus Lastenausgleichsmitteln an die Deutsche Siedlungsbank abgeführt, die dafür die Rentenleistung übernahm. Das Kaufanwesen wurde mit 35 000,-- DM plus 35 656,-- DM = 70 656,-- DM hypothekarisch belastet. Davon hat der Darlehensnehmer den Kapitaldienst in Form einer Amortisation von 4 v.H. zu entrichten. Bei einer jährlichen Gesamtverpflichtung von 2 826,-- DM entfallen somit auf den Hektar 171,-- DM. Dieser Satz wurde von den Siedlungsbehörden als tragbar anerkannt, und das Darlehen konnte bewilligt werden. Würde die Rentenleistung von jährlich 3 000,-- DM dem Käufer selbst obliegen, so wäre der Erwerb nur möglich gewesen, wenn entweder der Barkaufpreis auf 5 000,-- DM oder die monatliche Rente auf 150,-- DM gesenkt worden wäre. Andernfalls hätte die jährliche Gesamtverpflichtung die Zinsleistungsfähigkeit des Betriebes, die bei 982,-- DM Einreihungswert mit etwa 200,-- DM je Hektar angenommen werden kann, überschritten, und der Ankauf hätte wegen Versagung des Darlehens unterbleiben müssen.

In einem anderen Falle erwarb ein heimatvertriebener Landwirt im Kreise Ansbach von einem 70 und 59 Jahre alten Ehepaar einen voll inventarisierten Betrieb mit 13,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 2,0 ha Wald um 10 000,-- DM in bar, Naturalreichnisse im Werte von jährlich 810,-- DM und eine Lebensrente von monatlich 200,-- DM, die sich nach dem Tode eines Ehegatten auf 150,-- DM verringert. Außerdem behielten sich die Verkäufer die Nutznießung des Waldes vor. Da der Käufer kein nennenswertes Eigenkapital besaß, benötigte er ein Darlehen für die Barauszahlung von 10 000,-- DM. Die Rentenleistung, die für das abgebende Ehepaar auf monatlich 200,-- DM und nach Ableben des einen Ehegatten auf 150,-- DM festgesetzt wurde, war von der Deutschen Siedlungsbank zu übernehmen. Dem Rentenkapitalbetrag lag folgende Berechnung zu Grunde: Der 10jährigen Lebenserwartung des Ehemannes entspricht ein Rentenbarwertfaktor von 8.2731. Daraus ergibt sich 8.2731 mal 2 400,-- DM = 19 855,-- DM. Nach Ablauf von 10 Jahren kommt für die Ehefrau bei einer Lebenserwartung von 11 Jahren der Rentenbar-

wertfaktor 8.9357 in Frage. Dieser bedingt wiederum durch die 10jährige Aufschiebung der Rente einen Abzinsungsfaktor von 0.6756 (der Abzinsungsfaktor dient zur Ermittlung des einzuzahlenden Rentenkapitals für aufgeschobene Renten). Aus diesen Zahlen ergeben sich 1 800,-- DM mal 8.9357 mal 0.6756 = 9 155,-- DM. Der Gesamtrentenkapitalwert betrug daher 19 855,-- DM plus 9 155,-- DM = 29 011,-- DM. Dieser Betrag floß der Deutschen Siedlungsbank aus Lastenausgleichsmitteln zu. Dafür wurde das erworbene Anwesen mit einer Hypothek von 39 011,-- DM unter Einrechnung von 10 000,-- DM Darlehen für die Barzahlung belastet, die mit jährlich 4 v.H. = 1 560,-- DM zu tilgen ist. Bei Einschluß des Wertes der Naturalreichnisse von 810,-- DM ergibt sich daher eine jährliche Gesamtbelastung von 2 370,-- DM und damit je Hektar von 182,-- DM. Dieser Satz wurde von der Siedlungsbehörde als tragbar angesehen, und der Ankauf konnte durch die Bewilligung des erforderlichen Darlehens Rechtskraft erlangen.

Wäre die Rente nicht über die Siedlungsbank gelaufen, sondern vom Käufer selbst aufzubringen gewesen, so hätte sich ein durch öffentliche Mittel finanzierter Ankauf nur bei beträchtlicher Reduzierung der Kaufpreisforderung ermöglichen lassen. Da als Höchstbelastung je Hektar in diesem Falle rund 190,-- DM angesehen werden können, hätten außer der Jahresrente von 2 400,-- DM nur mehr Naturalreichnisse im Werte von 100,-- DM geboten werden können. Für eine Barzahlung hätte keine Möglichkeit mehr bestanden.

b. Höfe, denen der Erbe infolge der Kriege fehlt
In solchen Fällen liegen die Verhältnisse ähnlich wie bei a., jedoch mit einem Unterschied: ist der Hoferbe vermißt, so kommt es selten zu einem Verkauf bei Lebzeiten der Besitzer, da sie insgeheim immer noch auf seine Rückkehr hoffen. Tritt Unfähigkeit zur Eigenbewirtschaftung ein, wird durchwegs Verpachtung, allenfalls mit Einräumung des Vorkaufsrechtes, bevorzugt. Haben die Besitzer Kinder, die bereits abgewandert sind, jedoch keine dem Besitz entsprechende Mitgift bekommen haben, so begnügen sie sich beim Verkauf in vielen Fällen mit einer kleinen Rente, die sie zur Sicherung ihres künftigen Lebens für unbedingt erforderlich halten, und legen im übrigen Wert auf möglichst hohe Barleistungen. Diese werden dabei mitunter erst fällig bei dem Ableben der Rentennutznießer, und die Erben werden erst durch Testament oder eine andere Willensäußerung benannt.

Die Erlegung des vollen Kaufpreises ohne Ausgedingevereinbarung kommt

dort in Betracht, wo der Kapitalbedarf eines Abkömmlings gedeckt werden muß, und die Altersversorgung durch den Kapitalnutznießer gesichert werden kann.

Wo der Hoferbe vermißt ist, kommt der Kaufvertrag manchmal nur zustande, wenn der Käufer die Klausel unterschreibt, daß er bei Rückkehr des Hoferben das Anwesen gegen eine angemessene Entschädigung zurückzugeben hat. Dafür ein Beispiel:

Im westlichen Teil von Mittelfranken übergab ein Ehepaar im Alter von 72 und 70 Jahren, dessen beide Söhne im Osten vermißt waren, ihr Anwesen mit 14,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 5,5 ha Wald an einen zweitgeborenen einheimischen Bauernsohn. Bei einem hiebreifen Waldbestand von 1,5 ha behielten sich die Verkäufer die Nutznießung auf Lebenszeit und nach ihrem Tode auf die Dauer von 10 weiteren Jahren zugunsten eines allenfalls zurückkehrenden Sohnes vor. Als Kaufpreis wurde vereinbart: Eine monatliche Rente von 150,-- DM, Wohnrecht und Naturalreichnisse im Werte von jährlich 900,-- DM. An Stelle des üblichen Gutsabstandgeldes übernahm der Käufer die auf dem Anwesen ruhende Hypothek von 12 000,-- DM. In einem Zusatz verpflichtete sich der Käufer, bei Heimkehr eines Sohnes den Hof zurückzugeben. Das vom Käufer investierte Kapital und die Leistungen an die Verkäufer wären dann zurückzuerstatten. Da die Übernahme der Rente durch die Deutsche Siedlungsbank in Bonn nur für heimatvertriebene Landwirte vorgesehen ist, mußte die Verrentung vom Käufer selbst aufgebracht werden. Außerdem benötigte er zur Vervollständigung des mangelhaften Inventars ein Darlehen von 10 000,-- DM nach dem Seßhaftmachungs-Gesetz. Es wurde genehmigt, weil der mitübergebene Wald eine jährliche Nutzung von 500,-- DM auf die Dauer der Lebenserwartung des abgebenden Ehepaares zuließ.

c. Höfe, die infolge Berufswechsels des Hoferben aufgegeben werden

Gelegentlich hat der Hoferbe an der Übernahme des elterlichen Betriebes kein Interesse und zieht einen anderen Erwerb vor. Besonders das Fuhrgewerbe übt auf Junglandwirte einen starken Anreiz aus. Weichende Erben haben sich in der Regel schon früher anderen Berufen zugewandt und sind nur selten bereit, den Hof nachträglich zu übernehmen, vor allem auch deswegen, weil der verzichtende Hoferbe einen hohen Kapitalbedarf zum Aufbau seiner neuen Existenz hat. Das ist meistens ein Grund zum Verkauf des Besitzes. Aus dem gleichen Grunde scheidet eine Ver-

pachtung aus. In solchen Fällen verlassen die Verkäufer vielfach den Hof und siedeln mit dem Hoferben an den Ort seiner neuen Existenz über. Dabei besteht der Wertausgleich möglichst in voller Barzahlung; die Ausgedingeleistungen beschränken sich allenfalls auf eine mehr oder minder hohe Barrente.

Bemerkenswert ist, daß bei den solcherart aufgegebenen Höfen sehr häufig entweder der Gebäudebesatz sehr zu wünschen übrig läßt oder die mit besonderen Schwierigkeiten verbundene Bewirtschaftung auffällig vernachlässigt ist.

Für solche Objekte findet sich selten ein Käufer, der das erforderliche Eigenkapital zur Barzahlung des Kaufpreises hat. Deshalb ist häufig die Abgabe an einen darlehensberechtigten Flüchtling die einzige Möglichkeit, sofort in den Besitz des ganzen Verkaufserlöses zu kommen. So wurde in einem nordbayerischen Landkreis ein Anwesen mit 8,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, das erhebliche Bauschäden aufwies, von einem heimatvertriebenen Bauern erworben, da keiner der beiden Söhne seine gut bezahlte Stellung in der Industrie aufgeben wollte. Jeder scheute sich, die unumgänglichen Bauaufwendungen auf sich zu nehmen. Der Käufer hatte soviel Eigenkapital, daß er den größten Teil der Reparaturkosten damit decken konnte. In der gleichen Gegend wurde ein anderes größeres Anwesen ebenfalls an einen heimatvertriebenen Bauern verkauft, da keine von 5 Töchtern den heruntergewirtschafteten Hof übernehmen wollte, in der Erkenntnis, daß kein vertrauenswürdiger Landwirt bereit sein würde, in einen solchen Hof einzuheiraten: Der schlechte Kulturzustand der landwirtschaftlichen Nutzfläche und die künftige starke Belastung durch die auszuzahlenden Geschwistergelder ließen das Risiko bei Übernahme durch Einheirat als zu groß erscheinen.

d. Höfe, die aufgegeben werden, weil die Kinder in andere landwirtschaftliche Betriebe einheiraten

In diese Gruppe gehören zunächst die Höfe, deren Erbe - Sohn oder Tochter - in einen anderen Hof einheiratet. Besteht auf diesem Hof Kapitalbedarf oder bietet sich eine günstige Investitionsmöglichkeit, so kann es zu einem Verkauf des erbenlosen Anwesens kommen. In der Regel wird dabei die Altersversorgung der abgebenden Besitzer durch Grundbucheintragung von Wohnrecht, Naturalreichnissen und monatlicher Rente sichergestellt. Ein voller Wertausgleich in bar wird immer dann gefordert, wenn die Eltern aus familiären Gründen oder wegen ihrer Arbeitskraft unter gleichzeitiger Verlagerung ihrer Alterssicherung mit übersiedeln.

Auch bei Abheirat des Erben in eine berufsfremde Existenz wird der Hof nur dann verkauft, wenn die neue Existenz Kapital erfordert oder freiwerdendes Kapital angelegt werden kann.

Heiratet eine Tochter als Hoferbin einen berufsfremden Arbeitnehmer, so kann auch der Erwerb eines Eigenheimes durch das junge Ehepaar zum Verkauf des elterlichen Anwesens führen. Fehlen jedoch derartige Voraussetzungen für einen Verkauf, so wird fast durchweg eine Verpachtung - wenigstens für die Lebensdauer der Altsitzer - vorgezogen.

Als Beispiel hierfür können einige Veräußerungen in den Landkreisen Rothenburg o.T. und Neustadt a. Aisch dienen. In einem Falle handelt es sich um einen Hof mit 28,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 2,0 ha Wald. Das einzige Kind, eine Tochter, heiratete in einen 35,0 ha großen Hof in Württemberg ein. Der verwitwete Besitzer verpachtete daraufhin sein Anwesen, blieb aber darauf wohnen. Nach seinem Tode verkaufte die Tochter als Erbin den Hof an den bisherigen Pächter. In einem anderen Fall heiratete der einzige Sohn in einen Hof in der Nachbarschaft ein und nahm seine noch rüstigen Eltern als willkommene Arbeitskräfte mit. Das elterliche Anwesen, das 15,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 7,0 ha Wald umfaßte, wurde verkauft bis auf 4,0 ha Wald, die zu dem eingeheirateten Betrieb geschlagen wurden.

Nicht unerwähnt darf bleiben, daß in sämtlichen unter Punkt 1. aufgeführten Fällen die zum Hofe gehörenden Waldflächen nur soweit mitverkauft wurden, als es die bisherigen gesetzlichen Vorschriften[1] forderten oder finanzielle Notwendigkeiten dazu zwangen. Meistens behält sich der Verkäufer die Nutznießung eines erheblichen Teiles der Waldflächen auf Lebensdauer vor. Bei diesem als Alterssicherung oder für Krankheitsfälle gedachten Vorbehalt muß fast immer damit gerechnet werden, daß auf Betreiben der Erbberechtigten die Vollnutzung noch vor Ableben der Nutzungsberechtigten in Anspruch genommen wird.

---

1) Kontrollrats-Gesetz Nr. 45 vom 20.2.1947 mit bayer. Durchführungsverordnung Nr. 127 vom 22.5.1947.

2. Landwirtschaftliche Betriebe, die der Besitzer aus persönlichen Gründen veräußert

a. Verminderte Arbeitsfähigkeit des Betriebsführers oder familiäre Rücksichten

Viele Gründe, z.B. geschwächte Gesundheit, Arbeitsbehinderung infolge Kriegsverletzung oder Unfall, können Anlaß zur Aufgabe des Besitzes sein. Bei größeren Höfen spielt der Mangel an Arbeitskräften und der Zug zum Familienbetrieb eine nicht unbedeutende Rolle. Auch unvermeidbarer größerer Kapitaleinsatz zur Gebäudeinstandsetzung oder stärkeren Mechanisierung des Betriebes kann zu einem Verkaufsentschluß führen. Dabei wird meist auf einen anderen, mitunter kleineren Betrieb übergewechselt, so daß die Verrentung oder Ausgedingevereinbarung wegfällt. Es kommt nur sofortige Barzahlung in Frage, da der Betrag zur Übernahme des neuen Betriebes benötigt wird. Häufig werden dabei einzelne, besonders wertvolle Stücke sowohl des lebenden als auch des toten Inventars vom Verkauf ausgenommen und auf den Neuankauf transferiert. Sind Waldflächen vorhanden, so besteht Neigung zum Einschlag der hiebreifen Bestände und deren gesonderte Verwendung.

Hierher gehören auch die Verkäufe jener landwirtschaftlichen Betriebe, von denen schon ein erheblicher Teil des Areals für öffentliche oder auch private Zwecke zu vorteilhaften Preisen abgegeben wurde, so daß der vorhandene Maschinenpark und der Gebäudebesatz nicht mehr im Einklang mit der Bewirtschaftungsfläche stehen. Hier kommt es häufig zur Abgabe des Restbetriebes an einen daran interessierten Landwirt, während sich der unter den genannten Umständen fast immer kapitalkräftige Erstbesitzer anderweitig ankauft.

b. Spekulativer Besitzwechsel

Das Hauptziel eines Besitzers, der aus spekulativen Gründen sein landwirtschaftliches Anwesen verkaufen will, ist ein möglichst hoher Erlös.

Gelegentlich finden Verkäufe statt, bei denen auf die spätere wirtschaftliche Lage des Anwesens nicht die geringste Rücksicht genommen wird. Der Verkäufer will ausschließlich einen möglichst hohen Verkaufserlös erzielen. Deshalb werden begehrte Grundstücke, für die ein überdurchschnittlicher Preis geboten wird, einzeln abverkauft, soweit die bauerngerichtliche Genehmigung dazu zu erreichen ist. Auch werden zum Betrieb gehörende Waldflächen in der Regel weitgehend abgeholzt.

Mit dem Erlös wird sofort ein meist schon vorher in Aussicht genommenes Anwesen gekauft, das infolge mangelhafter Bewirtschaftung oder stärkerer Gebäudeschäden niedrig im Preis steht. Bei der Auswahl der Neuerwerbung wird darauf geachtet, daß sich das Objekt durch Heben der Ertragsfähigkeit und geschickte Gebäuderenovierung nach einigen Jahren mit den gleichen Praktiken bei entsprechendem Gewinn wieder abstoßen läßt.

Diese Art von Besitzwechsel zählt in Nordbayern jedoch zu den Seltenheiten; sie kommt vor allem in Südbayern vor. Es ist nur ein Fall in einem mittelfränkischen Kreis bekannt: Ein Land- und Gastwirt veräußerte seinen Besitz mit 21,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 6,0 ha Wald und erwarb mit dem Erlös ein Lohnfuhrunternehmen. Vor dem Verkauf gab er rund 3,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, hauptsächlich Wiesen, parzelliert ab und erzielte dafür einen sehr hohen Preis. Den gesamten hiebreifen Waldbestand vergab er an eine Holzfirma zum Einschlag. Schadhafte Gebäudeteile (Fachwerk) versah er mit einem dekkenden Außenputz. So erzielte er einen um etwa 25 v.H. höheren Erlös als bei einem Verkauf des geschlossenen Gesamthofes.

3. Landwirtschaftliche Betriebe im Besitz von Erbengemeinschaften

Zur Bildung von Erbengemeinschaften kommt es vornehmlich dann, wenn der Letztbesitzer es aus Unentschlossenheit oder auch absichtlich unterläßt, den Fortbestand seines Hofes durch Benennung eines bestimmten Erben zu sichern, oder es versäumt, eine für den Hofübernehmer tragbare Abfindung für die Miterben festzulegen. Dies ist notwendig, weil bei einer Erbengemeinschaft der einzelne Erbe auf eine möglichst hohe Bewertung seines Erbteils bedacht ist. Deswegen kann den Besitz ein Erbberechtigter oder einer seiner Abkömmlinge wegen der zu hohen Belastung durch die Auszahlung der Miterben nur selten übernehmen.

a. Höfe mit ortsansässigen bäuerlichen Erben
Sind die Mehrzahl der Erben ortsansässige Bauern, so tritt meist Realteilung ein. Verkauft wird dann nur der mehr oder minder große Restbesitz gegen Barzahlung. Der Umfang der mit der Hofstelle verkauften Nutzfläche hängt ab von dem zur Abfindung der auswärtigen oder berufsfremden Miterben nötigen Betrages. Barzahlung wird hierbei immer Bedingung sein. Der zu einem solchen Besitz gehörende Wald wird nur ausnahmsweise verkauft. In der Regel wird er geschlossen von einem oder aufgeteilt von mehreren Erben übernommen. Der Resthof ist mit einem

Gebäudeüberhang belastet, die Qualität seiner Böden reicht wegen der Zurückhaltung der besten Grundstücke selten an den Ortsdurchschnitt heran.

b. Höfe mit ortsfernen und berufsfremden Erben
Bei Höfen mit ortsfernen oder berufsfremden Erben liegen die Verhältnisse ähnlich wie bei a. Ausschlaggebend ist es für die Erben, daß ein möglichst hoher Betrag verteilt wird. Mit dem Verkauf wird meist eine Maklerfirma betreut, die am Erlös prozentual beteiligt ist und schon deshalb ein möglichst günstiges Resultat zu erzielen strebt. Dazu dienen: Parzellenverkauf, soweit gesetzlich möglich, Ausschlachtung der Waldbestände - beim Resthof verbleiben oft Kahlflächen mit der Aufforstungsauflage -, ferner wird das Inventar, besonders das lebende und vom toten die wertvolleren Stücke, fast stets gesondert verkauft.

Derzeit bilden der Verkauf aus Erbengemeinschaften und aus anderem Gemeinschaftsbesitz einen hohen Prozentsatz am gesamten Hofangebot. Dafür gibt es vor allem wohl zwei Gründe: Einerseits erscheint - falls Verpachtung vorliegt - manchem Miterben sein Nettopachtanteil zu gering, oder die Erbberechtigten haben infolge des starken Investitionsbedürfnisses der Landwirtschaft dringenden Kapitalbedarf - nicht selten werden schon im Hinblick auf die bevorstehende Erbschaft größere Anschaffungen getätigt. Andererseits wird es in den letzten Jahren immer schwieriger für klein- und mittelbäuerliche Betriebe, geeignete Pächter zu finden. Bisher noch nicht eingegliederte Flüchtlingslandwirte sind überwiegend in andere Berufe übergewechselt. Die bisherigen Pächter aus diesen Kreisen sind nur selten gewillt, nochmals eine Pachtung zu übernehmen. Sie ziehen durchweg den Kauf eines wenn auch kleinen Anwesens vor. Die Handhabung der Kreditausreichung gibt ihnen dazu die Möglichkeit, und der Eigenerwerb bietet ihnen ungleich größere Vorteile. Der Kapitaldienst für das Kaufdarlehen besteht größtenteils nur aus Amortisation, während bei einer Pachtung der Pachtschilling eine verlorene Aufwendung ist.

4. Zwangsveräußerung im Wege der gerichtlichen Versteigerung

a. Finanzielle Notlage
Zwangsversteigerungen von überschuldeten landwirtschaftlichen Betrieben beschränken sich in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg auf eine Minderzahl besonderer Fälle. In Mittelfranken kommen jährlich im Durchschnitt 4 bis 6, auf Antrag der Gläubiger, tatsächlich vollzogene

Zwangsversteigerungen vor.[1] Es handelt sich dabei meist um kleinere, zur Zeit der Versteigerung bereits devastierte Anwesen. Bemerkenswert ist, daß häufig nicht so sehr schlechte Bewirtschaftung oder allzu große Investitionen, sondern unvorteilhafte und allzu stark forcierte Nebenbetriebe oder fehlgeschlagene Spekulationen die finanzielle Notlage verursachen. Gewöhnlich kommen derartige Objekte zwar mit vollständigem Bodenareal, dessen Abverkauf ja der Zustimmung der Hypothekengläubiger bedarf, aber mit stark gelichtetem Inventar, vor allem des lebenden, zur Versteigerung. Zum Anwesen gehörende Waldflächen sind in der Regel kahlgeschlagen. Die geringe Zahl derartiger Versteigerungen ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß die Ergebnisse durchweg wenig befriedigen, jedenfalls hinter den bei freihändigem Verkauf erreichbaren wesentlich zurückbleiben. Die Gläubiger sind daher meistens daran interessiert, sich mit dem verschuldeten Besitzer so zu einigen, daß er frei verkaufen kann.

b. Auseinandersetzungen bei Erbengemeinschaften und Gemeinschaftsbesitz

Einen weiteren Anlaß zu gerichtlicher Zwangsversteigerung bilden Erbteilungen, bei denen keine gütliche Einigung zustande kommt. Auch die Auflösung eines ideellen Gemeinschaftsbesitzes kann auf Antrag eines Beteiligten zur gerichtlichen Anordnung der Versteigerung führen. Die aus solchen Anlässen gerichtlich ausgeschriebenen Höfe sind im Gegensatz zu den in a. erwähnten fast stets voll inventarisiert und in betriebsfähigem Zustand. Bezeichnend ist, daß der mittel- und großbäuerliche Besitz den Hauptanteil stellt. Wegen der in a. schon angeführten Mindererlöse bei Zwangsversteigerungen geben die bisher gegen eine Veräußerung opponierenden Miterben nach der Ausschreibung und Terminfestlegung meistens ihren Widerstand auf. Es kommt sozusagen in letzter Minute zu einer Einigung unter den Beteiligten oder zu einem freihändigen Verkauf, und die schon anberaumte Versteigerung unterbleibt.

Nach Erörterung der einen Komponente des Grundstückmarktes muß auch der Nachfrageseite entsprechende Beachtung geschenkt werden, was im folgenden Abschnitt geschieht.

---

1) Nach inoffizieller Auskunft der Amtsgerichte, da keine amtliche Erfassung vorliegt.

II. Ursachen auf der Nachfrageseite

Wie schon eingangs gesagt, ist der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ebenso preisbestimmten Faktoren unterworfen wie jeder andere Markt, jedoch mit dem Unterschied, daß bei unvermehrbarem Angebot die Nachfrage sehr variabel sein kann. Im folgenden soll nun die derzeitige Situation auf der Nachfrageseite näher untersucht werden. Dabei zeigt sich, daß grundsätzlich zwei große Gruppen zu unterscheiden sind, die auch getrennt behandelt werden müssen.

Die Aufgliederung richtet sich nach der Kapitalkraft der verschiedenen Käuferschichten. Die eine Gruppe bilden - abgesehen vom Grunderwerb für öffentliche Zwecke - jene Kaufinteressenten, die den Ankauf mit Eigenmitteln zu finanzieren vermögen. Sie sind in ihren Entschlüssen frei, d.h. sie können unabhängig von den mit einer Finanzhilfe von dritter Seite verbundenen einengenden Bestimmungen Entschlüsse zum Kauf fassen. Die andere weitaus größere Gruppe setzt sich aus den Bewerbern zusammen, die bei der Finanzierung ihres Kaufvorhabens nicht auf öffentliche Mittel verzichten können. Häufig müssen sogar Darlehen in der vollen Höhe des Barkaufpreises ausgereicht werden. Diese Käufer sind daher eng gebunden an die Auflagen, unter denen das Darlehen bewilligt ist. Für die Preisfestsetzung ist hier nicht so sehr die persönliche Ansicht des Käufers maßgebend, sondern die Entscheidung liegt in erster Linie bei den kreditausreichenden Behörden. Für eine Taxation ist die Feststellung, welche Käufergruppe für das zu taxierende Objekt in Betracht kommt, von ausschlaggebender Bedeutung. Aus dem Folgenden wird ersichtlich werden, wieweit der zu ermittelnde Verkehrswert eines Objektes derzeitig von diesem exogenen Wertfaktor beeinflußt wird, der letzten Endes eine preisliche Spaltung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt geschlossener Anwesen mit sich bringt.

1. Ankauf mit Eigenkapital ohne Beanspruchung öffentlicher Mittel

Diese Ankäufe lassen sich sowohl zahlenmäßig als auch hinsichtlich des Preisniveaus am schwersten erfassen. Eine genaue Statistik hierüber für das gesamte Bundesgebiet liegt nicht vor. Ebenso fehlen abgeschlossene amtliche Kaufpreissammlungen. Soweit in Literatur und Tagespresse gelegentlich Zahlen erscheinen, sind sie als Ergebnis der sich zumeist auf ein engeres Gebiet beschränkenden Beobachtungen des Autors zu werten. Aus solchem auf lokal begrenzten Erfahrungen aufgebautem Zahlenmaterial allgemeine Schlüsse ziehen zu wollen, ist zu gewagt. Die von

dieser Käufergruppe getätigten Ankäufe haben gemeinsam, daß die Preisbemessung ausschließlich von der jeweiligen Situation auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt bestimmt wird. Dies schließt jedoch nicht aus, daß je nach der Person des Käufers das Verhältnis Ertrags- zu Verkehrswert sehr unterschiedlich sein kann.

Für diese Käuferschicht scheiden unter dem Durchschnitt liegende landwirtschaftliche Betriebe aus, sie gibt auch größtenteils die Veranlassung zu den ständig steigenden Preisen für gute Objekte. Diese Käuferschicht teilt sich wie folgt auf:

a. Berufslandwirte, die ihren Besitz an Bundeswehr, Industrie oder kommunale Verbände teils freiwillig, teils zwangsweise abgegeben haben

Diese Käufer sind durchweg kapitalkräftig, stellen jedoch hohe Ansprüche an das neue Kaufobjekt. Sie sind einem schnellen Kaufentschluß abgeneigt und treffen eine bedächtige Auswahl unter einer möglichst großen Zahl von besichtigten Objekten. Für sie kommen nur überdurchschnittliche landwirtschaftliche Betriebe in Frage. Sagt ihnen ein Hof zu, so sind sie bereit, auch außergewöhnliche Preisforderungen zu akzeptieren, die mit dem Ertragswert in keiner Weise im Einklang stehen. Das wird begreiflich, wenn man bedenkt, daß diese Landwirte bei der Abgabe ihres früheren Besitzes als Industrie- oder Baugelände bisher mitunter 20,-- DM und mehr je qm erhielten. Sie wollen nicht aus ihrem Kapital eine möglichst hohe Rente ziehen, sondern damit einen neuen Besitz erwerben, der ihre weitere Existenz sicher gewährleistet. Deshalb legen sie auch großen Wert auf Freistellung des zu kaufenden Betriebes von Belastungen. Verpflichtungen in Form von Ausgedingen oder Renten werden nicht oder nur sehr ungern übernommen; sie werden, wenn irgend möglich, bei Kaufabschluß abgegolten.

b. Berufslandwirte, die aus persönlichen Gründen ihren derzeitigen Besitz zu normalen Preisen veräußern und sich verändern wollen

Die Kapitalkraft dieser Landwirte bewegt sich in engen Grenzen und beschränkt sich meist auf den Erlös aus dem Erstbesitz. Das Ankaufsgebaren ist durchwegs sehr vorsichtig, und die Preisfrage spielt eine ausschlaggebende Rolle. An ihr scheitert oftmals der beabsichtigte Ankauf. Der Käufer ist zwar zeitlich nicht gebunden, jedoch wird es sich stets als erforderlich erweisen, daß der Verkauf des Erstbesitzes und der Ankauf eines anderen Objektes Hand in Hand gehen. Qualitäts-

mängel sowie Belastungen durch Ausgedinge und Rentenleistungen bilden kein Hindernis für den Ankauf. Sie werden sogar als vorteilhaft erachtet, wenn sie den Preis niedrig stellen. Auch die Übernahme von bestehenden Hypotheken mit annehmbarem Kapitaldienst stößt selten auf Schwierigkeiten. Da die heutigen Baukosten in keinem tragbaren Verhältnis zu den Grundstückspreisen und zu der Rentabilität der Landwirtschaft stehen, wird großer Wert auf guten Zustand der Gebäude gelegt. Weil durch unumgängliche Ausbesserungen oder Neubauten auch der niedrigste Einkaufspreis illusorisch wird, finden Höfe mit größerem Baubedarf bei diesen Kaufinteressenten keine Abnehmer. Fehlendes Inventar und mangelnde Vorräte werden meist durch Transferierung vom Erstbesitz ausgeglichen.

c. Grunderwerb für die Bundeswehr

Unter diese Ankäufe fällt in erster Linie der Erwerb von land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche für neue Sport-, Flug- und Truppenübungsplätze. Indirekt steht damit auch in Zusammenhang die Beschaffung von Ersatzhöfen für die Absiedler von dem in Anspruch genommenen Terrain. Seit 1958 bis 1961 - eine weitere genaue Zurückführung an Hand des Statistischen Jahrbuches ist nicht möglich - wurden für diese Zwecke 35 200 ha benötigt; das gesamte Gelände umfaßt im Bundesgebiet 184 000 ha.[1]

Besonders einschneidend wirkte die Wiederverwendung früherer Truppenübungsplätze für die Bundeswehr. Nach 1945 wurden, soweit es die Ertragsfähigkeit des Bodens zuließ, Flug- und Truppenübungsplätze aufgesiedelt, die von den Besatzungsmächten nicht beansprucht wurden. Ein großer Teil dieser Siedlerstellen mußte in den letzten Jahren wieder aufgegeben werden. Nach dem statistischen Monatsbericht des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde von 1945 bis 1960 10 295 ha Land für diese nichtlandwirtschaftlichen Zwecke beansprucht und gingen somit der Ansiedlung wieder verloren.[2] Dazu gehört besonders - aber nicht ausschließlich - das aus ehemaligem Wehrmachtsgelände stammende Siedlungsland, das wieder für die Verteidigung in Anspruch genommen worden ist.

---

1) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland, Hamburg und Berlin 1962, S. 181.

2) Statistischer Monatsbericht des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; September-Heft, Bonn 1961, S. 621.

Die Bundesvermögensverwaltung, die vom Bund mit dem Grunderwerb für die Bundeswehr beauftragt ist, kann keine erhöhten Preise zahlen. Deshalb kann sie häufig bei größeren Objekten - und hier besonders bei besseren - bei der Ersatzlandbeschaffung nicht mit kapitalkräftigen Kaufinteressenten aus der Gruppe a. konkurrieren. Vor Erlaß des neuen Grundstückverkehrs-Gesetzes hat sich oft entscheidend ausgewirkt, daß bei Abgabe an die Vermögensverwaltung die Bestimmungen des Kontrollrats-Gesetzes Nr. 45 mit der Bayer. Durchführungsverordnung 127 nicht angewendet wurden. So konnte der Verkäufer ohne Schwierigkeiten die gesamte Waldfläche zurückhalten. Bei dem Ankauf von Teilflächen durch die Bundesvermögensverwaltung werden im allgemeinen die Richtlinien der Bundesministerien der Finanzen, für Wirtschaft und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bewertung zugrunde gelegt.[1] Der Überhang an Gebäuden und an totem Inventar durch die Abgabe wird dabei in Form einer sog. zusätzlichen Resthofentschädigung besonders berücksichtigt. Durch die Mitwirkung von Verwaltungsbehörden und Berufsvertretungen sowie von örtlich interessierten Parlamentariern verlagert sich die Wertausgleichsfrage häufig auf höchste Ebene.

d. Grunderwerb für industrielle und gewerbliche Anlagen

Derartige Landankäufe[2] vollzogen sich im ersten Jahrzehnt nach Kriegsende hauptsächlich in den an Industriezentren grenzenden Gebieten. Da das benötigte Terrain häufig im Besitz von Kleinlandwirten war, wurde der Grunderwerb durch die Notwendigkeit, mit einer Reihe von Einzelbesitzern verhandeln zu müssen, beträchtlich erschwert. Auch trugen diese Besitzverhältnisse nicht wenig zu den teilweise enormen Preissteigerungen bei, vor allem wo Industrie und kommunale Verbände in

---

1) Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Wertes von land- und forstwirtschaftl. Einzelgrundstücken...a.a.O.

2) Für die Zeit von 1949 bis 1961 weist der Grüne Bericht 1962, vgl. weiter oben S. 51 einen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche von nicht weniger als 423 500 ha aus. Diese Flächenverluste für die Landwirtschaft gehen zu Gunsten der unter Punkt c, d, e und f genannten Grunderwerbungen.

Konkurrenz traten.[1] Teilweise trafen die abgebenden Landwirte unter sich Preisabsprachen und wachten eifersüchtig darüber, daß sie bei den Erlösen nicht hinter den Nachbarn zurückstanden. Schon in den Jahren um 1955 lagen in der Umgebung von nordbayerischen Industrieorten die Preise für Industriebauland zwischen 15,-- bis 25,-- DM je qm.[2]

Bei dem immer fühlbareren Mangel an Arbeitskräften sehen verschiedene Großindustrien den günstigsten Ausweg in einer Dezentralisierung ihrer Fertigung. Hierdurch verlagert sich der Bedarf an geeignetem Baugelände auch auf Mittel- und Kleinstädte, mitunter sogar auf verkehrsgünstig gelegene ländliche Gebiete. Begünstigt wird diese Bewegung durch das eifrige Bemühen von Provinzstädten, die ihr Steueraufkommen durch Industrieansiedlungen vergrößern wollen. So haben z.B. weitschauende Stadtverwaltungen schon früh Land zu verhältnismäßig billigen Preisen erworben, das sie nun den Industrien zu anreizenden Vorzugspreisen anbieten. Gebrauch von diesen preisgünstigen Angeboten wird vor allem bei Neugründungen von kleinen industriellen und gewerblichen Anlagen gemacht. Das Niveau der Grundstückspreise wird bei entsprechenden Käufen in der Regel nicht berührt: die Preise bleiben überwiegend sehr niedrig, weil sie durch marktferne Beweggründe bestimmt werden. Bei den Verlagerungsbestrebungen der Großindustrie spielen solch günstige Baugrundangebote jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Bei der Wahl des Niederlassungsortes steht vielmehr die Frage nach dem lokalen Bestand an geeigneten Arbeitskräften im Vordergrund. Vor allem werden Fertigungen verlegt, für die weibliche Arbeitskräfte in Frage kommen. Für die Landwirtschaft sind derartige industrielle Neugründungen zumeist von sehr spürbaren Folgen begleitet: ihr werden in einer solchen Gegend die oft auch letzten weiblichen Hilfskräfte entzogen. Der Grunderwerb bereitet dort, wo die Frage der Arbeitskräfte günstig zu lösen ist, keine Schwierigkeiten, da dann in überhöhten Forderungen für das benötigte Bauland kein Hindernis gesehen wird. Um so schwerwiegender sind die Aus-

---

1) Vgl. B l u m , H.: Probleme einer staatlichen Beeinflussung des Grundstücksverkehrs. In: Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 22, Hannover 1957, S. 39: "Die heutigen Superpreise für Grund und Boden sind nicht zuletzt das Ergebnis einer konkurrierenden Ankaufstätigkeit der Kommunalverbände und der Industriegesellschaften, die weit über den konkreten Landbedarf in Vergangenheit und Gegenwart nicht ohne spekulative Hintergründe zum Schaden unserer Agrarstruktur eine bedenkliche Landvorratspolitik haben und betreiben."

2) Nach persönlichen Ermittlungen.

wirkungen auf das Grundstückspreisniveau der betreffenden Gegend: erfahrungsgemäß sind derartige Ankäufe die Veranlassung zu einer kräftigen Aufwärtsbewegung.

e. Grunderwerb von kommunalen Verbänden und für öffentliche Zwecke

Der Bedarf vor allem der Großstädte an geeignetem Wohngelände und für gemeinnützige Anlagen ist derart gestiegen, daß er meist nur ungenügend befriedigt werden kann. Das ist der Hauptgrund für die abnorme Steigerung der Baulandpreise in Stadtnähe. Da ein Teil der stadtnahen Landwirte zur Landabgabe nur bei Stellung von Ersatzland bereit ist, sind die Städte notgedrungen dazu übergegangen, verkäufliches Land, auch geschlossene Anwesen, in der weiteren Umgebung aufzukaufen, um einen Vorrat an Tauschland zu haben. Wie extrem die gegenwärtige Situation auf dem Baugrundstücksmarkt zum Teil ist, zeigt die Tatsache, daß eine süddeutsche Großstadt ein kleines landwirtschaftliches Anwesen von 6,0 ha, das an die Stadtgrenze anschloß, für nahezu 6 Millionen Markt aufgekauft hat.

Beim Grunderwerb für öffentliche Zwecke, z.B. Autobahn- und Straßenbau, werden die Preise neuerdings an Hand von behördlichen Richtlinien[1] festgelegt und überschreiten nur in besonderen Fällen 3,-- DM je qm. Zumeist unterschreiten sie den bei Privatverkäufen geforderten Preis.

f. Ankauf von land- und forstwirtschaftlichem Grund und Boden durch das berufsfremde Großkapital

In letzter Zeit häufen sich die Versuche kapitalstarker Interessenten aus Industrie- und Handelskreisen, besonders in landschaftlich bevorzugten Gegenden, größere land- und forstwirtschaftliche Objekte zu erwerben. Diese Bestrebungen bleiben nicht immer ohne Erfolg. Durch Vorschützen sozialer Zwecke oder mit Gutachten, die nachwiesen, daß der betreffende Betrieb naturbedingt dauernd unrentabel bleibe, gelang es dem Großkapital gelegentlich, die Hürden des bisher gültigen Kontrollrats-Gesetz Nr. 45 zu nehmen. Die Preisforderungen des Abgebenden spielten dabei eine untergeordnete Rolle.

Die unter d., e. und f. genannten Gründe für einen Grunderwerb sind

---

1) Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe...a.a.O.

nun zwar kennzeichnend für die gegenwärtige Situation auf dem Baugrundstücksmarkt, aber sie haben für die exakte Wertermittlung wenig Bedeutung. Der Taxator findet hier keine Anhaltspunkte für seine Wertberechnungen. Er ist angewiesen auf seine Kenntnis von Erlösen, die in letzter Zeit unter ähnlichen Verhältnissen erzielt wurden. Bei seiner Kalkulation muß er auch die Dringlichkeit des Bedarfes seines Kaufinteressenten berücksichtigen.

2. Ankauf von landwirtschaftlichem Grundbesitz mit Beanspruchung von öffentlichen Mitteln

Das Hauptkontingent auf der Nachfrageseite stellten seit der Währungsreform jene Kaufwilligen, die bei der Finanzierung ihrer Kaufvorhaben auf öffentliche Mittel angewiesen waren. Damit verloren sie selbst an bestimmendem Einfluß auf das Preisgefüge. Die Beurteilung der Angemessenheit des Preises liegt hier bei den zuständigen Behörden, die das benötigte Darlehen nur dann bewilligen, wenn der geforderte Preis als vertretbar erscheint. Für die Ausreichung der Kredite ist dabei nicht so sehr der absolute Preis maßgebend als vielmehr die jährliche Belastung pro Hektar, die der Käufer durch den Kapitaldienst für das in Anspruch genommene Darlehen einschließlich etwaiger Ausgedingeverpflichtungen auf Lebenszeit des Verkäufers aufzubringen hat.

a. Erwerb zur Wiedereingliederung der heimatvertriebenen Landwirte

Ein hoher Prozentsatz der Flüchtlinge[1] entstammte den landwirtschaftlichen Berufen in den verlorengegangenen deutschen Gebieten. Diese Landwirte und ihre Familien erhofften und erstrebten eine Wiedereingliederung in die Landwirtschaft ihres neuen Heimatlandes. Das führte zu übergroßer Nachfrage nach Grund und Boden. Nach einer Schätzung[2] betrug bis 1949 die Zahl der landsuchenden Flüchtlingslandwirte rd. 294 000. Dazu kommen noch die rd. 445 000 Beamten, Angestellten und Arbeiter, die in den ehemaligen deutschen Gebieten in der Landwirtschaft tätig waren. Zählt man die Familienangehörigen noch dazu, beträgt der Anteil der von der Landwirtschaft lebenden Menschen an der Gesamtzahl der Flüchtlinge insgesamt 1,4 Millionen. Aus der sowjetischen Besatzungszone kamen bis 1959 rund 100 000 siedlungswillige Land-

1) Vgl. weiter oben S. 30.

2) Vgl. E h r e n f o r t h , W.: Durchführung und Ergebnisse der Flüchtlingssiedlung. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXVII, Hamburg und Berlin 1959, S. 546.

wirte. Das Bemühen dieser Flüchtlinge, wieder zu eigenem Besitz zu kommen, ließ den Druck auf der Nachfrageseite nach dem Kriege (1939 - 45) enorm ansteigen. Dabei war jedem Einsichtigen von vornherein klar, daß der Wunsch nach einer neuen selbständigen Existenz in der Landwirtschaft nur in sehr bescheidenem Maß befriedigt werden konnte.

Das änderte sich von 1953 an allmählich. Die lange Wartezeit wegen des geringen Angebotes von landwirtschaftlichem Grundbesitz veranlaßte einen Großteil der Landsuchenden, in andere Berufe abzuwandern, vor allem die heranwachsende jüngere Generation, die nach abgeschlossener Berufsausbildung strebte. So fand ein Teil dieser Familien in anderen Berufen seine Existenz. Zurück blieb die ältere Generation, die aber schon darum keinen geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb mehr bewirtschaften konnte, weil die Kinder weder als mithelfende Familienmitglieder noch als Hoferben in die Landwirtschaft zurückkehren wollten.

Flüchtlingslandwirte, die in den ersten Nachkriegsjahren eine Beschäftigung als Arbeitnehmer in der Landwirtschaft angenommen hatten, haben sie inzwischen bis auf wenige Ausnahmen wieder aufgegeben. Ehemalige Besitzer, die Anspruch auf Lastenausgleich haben, aber in Arbeit stehen, bemühen sich um Nebenerwerbssiedlungen, da sie ihren Anspruch nur durch Land- und Wohnstättenbeschaffung realisieren können. Dies hat für sie noch den Vorteil, daß sie der meist gut bezahlten Beschäftigung in der Industrie oder Gewerbe weiter nachgehen können.

Eine jüngere Untersuchung Palmers[1] über die noch eingliederungswilligen Landwirte geht von einer repräsentativen Erhebung im Land Baden-Württemberg aus. Diese Untersuchung läßt, wie Palmer selbst sagt, gewisse Rückschlüsse auf die Gesamtzahl der noch vorhandenen Eingliederungsbewerber zu; sie soll deshalb zur Beleuchtung der derzeitigen Verhältnisse kurz dargestellt werden. Palmer ließ Fragebogen an 1 095 vertriebene und geflüchtete Landwirtsfamilien senden, die sich bisher um Landzuweisung beworben hatten und die Siedleranerkennung besaßen. Von den Befragten haben sich 637 = 58 v.H. als an der Eingliede-

1) P a l m e r , S.: Wieviele vertriebene Landwirte sind noch eingliederungswillig. In: Innere Kolonisation, 8. Jahrg., Heft 9, Bonn 1959.

derung nicht mehr interessiert erklärt.[1] Von diesen 637 Familien waren 359 schon in irgendeiner Form eingegliedert. Von den 458 (= 42 v.H.) noch Eingliederungswilligen wünschten 25 v.H. eine bäuerliche Vollerwerbsstelle, während 75 v.H. nur noch den Besitz einer Nebenerwerbsstelle anstrebten. Diese Repräsentativerhebung übertrug Palmer auf rd. 200 000 Siedlungsanerkennungen von vertriebenen und geflüchteten Landwirten in Baden-Württemberg. Es verblieben demnach, nach den Untersuchungen von 1959, für das Land Baden-Württemberg 2 250 Landwirte, die eine Vollbauernstelle suchen, und 6 950 Landwirte, die nur noch eine Nebenerwerbsstelle wünschen. Dazu kommen noch Eingliederungswillige, die noch nicht registriert sind und sich erst registrieren lassen, nachdem sie ein geeignetes Objekt gefunden haben. Nach den Erfahrungen in anderen Ländern kann man somit die oben angegebenen Zahlen auf 3 000 Anwärter für Vollbauernstellen und 9 000 für Nebenerwerbsstellen nach oben abrunden.

Wendet man den Schlüssel von Palmer auf das Bundesgebiet an, so kommt man auf etwa 90 000 Landsuchende, für die 22 000 Vollerwerbsstellen und 68 000 Nebenerwerbsstellen fehlen. Palmer selbst hält, wie auch andere, diese Zahlen für zu niedrig; das bayerische Staatsministerium für Arbeit und soziale Fürsorge hat sie aber als für die derzeitigen Verhältnisse noch zutreffend bestätigt,[2] es nimmt im Gegensatz zu Palmer den Anteil der Nachfragenden für Vollbauernstellen nur mit rd. 15 - 18 v.H. aller Landsuchenden an.

Diese 90 000 landsuchenden Flüchtlinge und Vertriebenen, die mit Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln Land erwerben möchten, rufen immer

---

1) Die Begründung war folgende:
a. 44,27 v.H. lehnten eine weitere Förderung ab, weil sie bereits ein Eigenheim errichtet haben, also wohl im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues und nicht im Wege der Siedlung gefördert worden waren.
b. 12,14 v.H. waren bereits im Wege des Eingliederungs- bzw. Siedlungsverfahrens gefördert worden.
c. 25,27 v.H. wiesen auf ihr fortgeschrittenes Alter hin und erklärten sich außerstande, sich um eine landwirtschaftliche Eingliederung oder auch um eine Nebenerwerbsstelle zu bemühen.
d. 18,37 v.H. der Nichtinteressierten haben aus verschiedenen Gründen abgelehnt.

2) Nach persönlicher Rückfrage.

noch eine größere Nachfrage nach Land hervor, als derzeit befriedigt werden kann. Es wäre daher verfehlt, das Marktgeschehen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung dieser Käuferkategorie beurteilen zu wollen.

Wie weit diese starke Landnachfrage beim heimatvertriebenen Landvolk im Bundesgebiet bisher befriedigt wurde, zeigt Tab. 12, die des Zusammenhanges wegen unter Abschnitt D. III. 'Siedlungstätigkeit und Grundstücksverkehr' gebracht wird.

b. Seßhaftmachung einheimischer zweitgeborener Bauernsöhne und anderer bayerischer Landwirte

Die Förderung nach dem Seßhaftmachungsgesetz vom 26. Nov. 1954 soll einheimischen "zweitgeborenen" Bauernsöhnen und landwirtschaftlichen Arbeitnehmern die Möglichkeit bieten, durch Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln eine selbständige Existenz in der Landwirtschaft zu gründen. Die Mittel dafür stellt das Land Bayern, da es sich um ein Landesgesetz handelt. Deshalb gilt es auch nicht für das ganze Bundesgebiet, sondern beschränkt die Freizügigkeit der Darlehensnehmer auf Bayern: nur dort können sie gefördert werden und auch nur dann, wenn sie mindestens 10 Jahre in Bayern beheimatet sind.

Mit der Ausreichung der Kredite sind dieselben staatlichen Organe wie bei der Durchführung des Bundesvertriebenen-Gesetzes betraut, nämlich die Siedlungsbehörden. Auch hier ist die Bewilligung des Darlehens davon abhängig, daß der Kapitaldienst dafür und die anderen jährlichen Verpflichtungen mit der Zinsleistungsfähigkeit des Anwesens im Einklang stehen. Bei der Ausreichung dieser Gelder gelten die gleichen Überlegungen wie bei den Krediten nach dem FlüSG und dem BVFG. So kann auch hier der freie Markt die Preisbildung nicht beeinflussen.

Wie Tabelle 8 zeigt, spielt der durch das SeßHG geförderte Besitzwechsel im Gesamtgrundstücksverkehr nicht die Rolle wie die nach dem FlüSG und BVFG[1] getätigten Käufe. Wie bei ihnen, kann in der Beobachtungszeit (1955 - 1959) auch ein Rückgang der von einheimischen Landwirten mit öffentlichen Mitteln finanzierten Käufe vermerkt werden. Besonders stark tritt die zahlen- und flächenmäßig rückläufige Entwicklung bei den mitaufgeführten Pachtübernahmen hervor. Dies zeigt deutlich, daß die einheimische Bevölkerung dann umso weniger geneigt ist,

1) Vgl. weiter unten Tab. 13.

Tab. 8 Anzahl und Ausmaß der nach dem SeßHG in den einzelnen Jahren übernommenen Betriebe (1955 bis einschl. 1959) 1)

Jahr	Zahl der Betriebe	davon Kauf	davon Pacht	Ausmaß ha	davon Kauf ha	davon Pacht ha
31.12.55	76	56	20	780.00	441.93	338.07
31.12.56	282	228	54	3 102.83	2 032.65	1 070.18
31.12.57	300	239	61	2 929.12	1 969.20	959.92
31.12.58	227	205	22	2 350.37	1 956.84	393.53
31.12.59	247	236	11	2 732.75	2 359.65	373.10
Insgesamt	1 132	964	168	11 895.07	8 760.27	3 134.80

1) Zahlenangabe aus Statistik der Bayer. Landessiedlung, München, über erledigte SeßHG Fälle. Tabelle ist nicht veröffentlicht.

Tab. 9 Anzahl der in Bayern nach dem SeßHG durch Kauf und Pacht übernommenen Betriebe nach Größenklassen für die Jahre 1955 bis einschließlich 1959 1)

Regierungsbezirk	Zahl der Betriebe	davon		Größe in ha					
		Kauf	Pacht	-2	-5	-10	-20	-30	über 30
Oberbayern	308	243	65	49	57	77	76	36	13
Niederbayern	325	287	38	40	75	103	65	23	19
Oberpfalz	131	120	12	12	26	36	32	18	18
Oberfranken	71	58	13	11	5	10	34	8	3
Mittelfranken	99	91	8	20	13	30	28	4	4
Unterfranken	32	30	2	7	4	11	8	-	2
Schwaben	165	135	30	18	19	56	60	8	4
insgesamt	1 132	964	168	157	199	323	303	97	53

1) Zahlenangaben aus Statistik der Bayer. Landessiedlung, München, über erledigte SeßHG Fälle. Tabelle ist nicht veröffentlicht.

ein Anwesen nur zu pachten, wenn dafür auch noch ein Darlehen notwendig ist.

Insgesamt verteilen sich die seit dem Erlaß des SeßHG vergebenen Hofstellen auf 11 895.07 ha. Die durchschnittliche Größe je Hofstelle ist bei den durch Kauf übernommenen Betrieben 9,1 ha; bei den Pachtübernahmen sind dagegen größere Flächeneinheiten mit den Betrieben verbunden, im Durchschnitt 18,6 ha.

Eine Aufteilung nach Größenklassen (Tab. 9) veranschaulicht, daß von allen bezuschußten Erwerbungen die Betriebe der Klasse von 0,5 bis 10,0 ha Größe an der Spitze liegen. In fast gleicher Zahl wurden Betriebe mit 10,0 bis unter 20,0 ha erworben. Die aufgeführten Fälle von Betrieben bis 30,0 ha und darüber dürften sich in der Mehrzahl auf Pachtabschlüsse beschränken. Die sogenannten Kleinbauernstellen fanden nur eine sehr geringe Nachfrage im Gegensatz zu den nach dem BVFG übernommenen Betrieben. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, daß der einheimische Landwirt nur dann geneigt ist, ausschließlich in der Landwirtschaft seine Existenz zu suchen, wenn er eine voll lebensfähige Hofstelle übernehmen kann. Auffallend ist, daß der Großteil der Hofübernahmen sich auf den ober- und niederbayerischen Raum beschränkt.

Eine Rückfrage bei den kreditausreichenden Behörden ergab, daß die für diesen Zweck ausgeworfenen Mittel nicht voll ausgeschöpft werden. Diese mißliche Erscheinung beruht nur in ganz beschränktem Maße auf dem mangelnden Angebot und auf den überhöhten Kaufpreisforderungen. Der Grund ist vielmehr darin zu sehen, daß ein großer Prozentsatz der Darlehensberechtigten es vorzieht, in der Industrie einem höheren Verdienst bei angenehmeren Bedingungen nachzugehen, statt ein landwirtschaftliches Anwesen mit einer hohen Belastung zu übernehmen.

III. Siedlungstätigkeit und Grundstücksmarkt

Bei einer Analyse der Angebot- und Nachfrageseite auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt darf der Besitzwechsel auf Grund der Bodenreformgesetzgebung und der Tätigkeit der verschiedenen Siedlungsgesellschaften nicht unerwähnt bleiben. Die Sonderstellung dieser Siedlungsträger, d.h. der in den einzelnen Bundesländern autorisierten gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften - sie zählen durch ihre Landerwerbungen sowohl zur Nachfrageseite als auch bei der Weitergabe des in

ihren Besitz gekommenen Landes zur Angebotsseite - läßt es zweckmäßig erscheinen, ihre Tätigkeit in einem besonderen Abschnitt zusammenzufassen. Der Erwerb von Eigentum mit Hilfe eines Darlehens über die Siedlungsbehörden, bei dem der Darlehensnehmer selbst als Käufer auftritt, ist hier nicht einbezogen.

Die Siedlungsgesellschaften, wie z.B. in Bayern die "Bayerische Landessiedlung" treten als Käufer auf dem Grundstücksmarkt auf und sind gesetzlich ermächtigt, neben dem freien, konkurrenzbestimmten Grundstückserwerb das Vorkaufsrecht auszuüben. Es obliegt ihnen auch die Aufsiedlung der bei Durchführung des Bodenreform-Gesetzes angefallenen Nutzfläche. Das von den Besatzungsmächten angeregte Bodenreform-Gesetz hat nun in den drei westlichen Zonen verschiedene Fassungen erhalten. Allen gemeinsam ist, daß beim Wertausgleich die Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht berücksichtigt wird. Das Entgelt wird ausschließlich nach der Ertragslage des Objektes (kameralistischer Hektareinreihungswert) festgesetzt.[1] Hier kommt es also nicht zu einem Einfluß auf den freien Grundstücksmarkt.

Anders verhält es sich mit dem Grunderwerb der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften nach dem Reichssiedlungs-Gesetz vom 11. August 1919 und bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes. In beiden Fällen wird das Land zu Preisen übernommen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Niveau des Grundstücksmarktes stehen. Dem Grunderwerb dieser Art sind jedoch dadurch Schranken gesetzt, daß die Gestehungskosten eines Objektes dessen Ertragswert wegen der vom Siedler zu übernehmenden Rentenleistungen nicht allzu hoch überschreiten darf. Für den Ankauf durch Siedlungsgesellschaften kommen daher vor allem jene Betriebe in Betracht, für die kapitalkräftige Käufer kein Interesse haben. Keinesfalls gibt dieser Grunderwerb Anlaß zur Hebung des freien Preisniveaus.

Die gemeinnützigen Siedlungsträger bieten den erworbenen Grund und Boden über Siedlungsverfahren an, wobei der Zweithanderwerber den Kaufpreis in Form einer tragbaren Rente zu amortisieren hat. So werden schon beim Ersterwerb Preise ausgeschlossen, die den Ertragswert übersteigen.

Die Siedlungsgesellschaften kaufen meist Objekte, die sich zur Zer-

---

1) Vgl. A b e l , W.: Agrarpolitik...a.a.O., S. 206 ff.

schlagung eignen. In der Regel verbleibt ein verkleinerter Resthof, während ein Teil der ursprünglichen Fläche als Anliegerland an aufstokkungsbedürftige Betriebe abgegeben oder für Nebenerwerbssiedlungen verwendet wird.

Die folgende Tabelle 10 läßt den Umfang des Besitzwechsels über die Siedlungstätigkeit deutlich erkennen.

Auf Grund der Bodenreform-Gesetze der Länder und durch rechtskräftige Enteignung, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes, durch freie Vereinbarung und durch andere Maßnahmen (Flurbereinigung, Siedlung vom Hof u.a.) sind seit dem Jahr 1945 bis einschließlich 1960 (Tab. 10) 359 100 ha Land für die "Ländliche Siedlung" angeboten und erworben oder enteignet worden. Der größte Teil, nämlich 170 579 ha (47,5 v.H.), stammt aus freien Vereinbarungen, denen ein regulärer Kaufvertrag mit der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft zugrunde liegt. An zweiter Stelle mit 142 395 ha (39,6 v.H.) steht jenes Land, das auf Grund der Bodenreform-Gesetze und rechtskräftiger Enteignung über die Siedlungsgesellschaften auf der Angebotsseite erscheint. Dieses auf Enteignung beruhende Landangebot geht in den letzten Jahren zurück. Für das Jahr 1960 ist es nur mehr mit 484 ha angegeben, aber diese Fläche stammt erfahrungsgemäß fast ausschließlich aus schon lange laufenden Enteignungsverfahren bei Großgrundbesitz über 100 ha, die erst jetzt rechtskräftig abgeschlossen werden konnten. Stark tritt der Landanfall durch Ausübung des Vorkaufsrechts (11 225 ha = 3,3 v.H.) und durch andere Maßnahmen (Flurbereinigung, Siedlung vom Hofe u.a., 34 901 = 9,6 v.H.) zurück.

Interessant ist die Aufgliederung dieses Landanfalles nach den ursprünglichen Eigentümern. Während bis zum Jahre 1958 das Land von natürlichen Personen, deren landwirtschaftlich genutztes Grundeigentum 100 ha und darüber betrug, an erster Stelle mit 120 189 ha stand, hat sich ab 1959 das Bild gewandelt. Dadurch, daß 1959 und 1960 aus dem Eigentum von natürlichen Personen mit einem Grundeigentum von weniger als 100 ha überwiegend Land angekauft werden konnte, rückte diese Gruppe mit einem Gesamtanteil von 139 641 ha an die erste Stelle. An dritter Stelle mit 84 944 ha folgt jener Landanteil, der aus dem Besitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechtes stammt. Hierin ist auch der Besitz der ehemaligen Wehrmacht und der NSDAP enthalten.

Der durchschnittliche jährliche Landanfall über die "Ländliche Sied-

Tab. 10 Landbeschaffung nach dem Reichssiedlungsgesetz und den Bodenreformgesetzen der Länder im Bundesgebiet (einschl. Saarland) und Berlin (West) 1945 - 1960 1)

Anfall von Siedlungsland		Landbeschaffung aus dem Eigentum v. juristischen Personen des öffentl. Rechts 2)	v. juristischen Personen des priv. Rechts, die ein landw. genutztes Grundeigentum besitzen in Größe von insges.....ha: bis unter 100 ha	100 ha u. darüber	v. natürl. Personen: bis unter 100 ha	100 ha u. darüb.	Landbeschaffung zusammen
1) auf Grund der Bodenreformgesetze und durch rechtskräftige Enteignung	a	47 077	17	1 835	1 193	91 789	141 911
	b	183	21	13	2	265	484
	c	47 260	38	1 848	1 195	92 054	142 395
2) durch Ausübung des Vorkaufsrechts	a	621	140	28	5 532	4 125	10 447
	b	13	-	3	580	182	778
	c	634	140	32	6 112	4 307	11 225
3) durch freie Vereinbarungen	a	33 484	3 896	3 744	89 676	25 621	156 421
	b	2 508	319	689	9 798	844	14 158
	c	35 992	4 215	4 433	99 474	26 465	170 579
4) durch sonstige Maßnahmen (Flurbereinigung, Siedlung vom Hofe u.a.)	a	674	114	348	27 688	306	29 130
	b	384	8	15	5 172	192	5 771
	c	1 058	122	363	32 860	498	34 901
Gesamtanfall von Siedlungsland	a	81 856	4 167	5 956	124 089	121 841	337 909
	b	3 088	348	730	15 552	1 483	21 191
	c	84 944	4 515	6 676	139 641	123 324	359 100

a = Erhebungszeitraum 1945 bis 1959; b = Erhebungszeitraum 1960; c = Erhebungszeitraum 1945 - 1960.

1) Statistischer Monatsbericht des Bundesministeriums...a.a.O., S. 604.

2) einschl. ehemalige Wehrmacht und NSDAP.

lung" kann in den 16 Jahren seit 1945 mit rd. 22 400 ha angenommen werden. Diese Zahl entspricht auch ungefähr dem von Barner[1] angenommenen Landanfall von rd. 25 000 ha je Jahr.

Die in den letzten Jahren zu vermerkende Rückläufigkeit ist erstens auf den starken Rückgang der Landbeschaffung auf Grund der Enteignung und hier besonders des Grundeigentums von Personen mit einem Eigentum über 100 ha zurückzuführen. Zweitens ist der Preisanstieg für landwirtschaftlichen Grund und Boden stark fortgeschritten, so daß die Siedlungsträger bei Entgelten, die über den Ertragswert weit hinaus gehen, nicht mehr mitbieten können.

Daraus erklärt sich auch der Rückgang des bisher in Händen der Siedlungsgesellschaften befindlichen Landvorrates.

Tab. 11 Verwendung von Siedlungsland und Landvorrat[2]

	für Neu- u. Anliegersiedler	für andere Zwecke[3]	zusammen
	ha		
1945 bis 1959	250 032	27 498	277 530
1960	20 327	1 274	21 601
1945 bis 1960	270 359	28 772	299 131
Am Schluß des Berichtsabschnittes 1945 - 1959 (31.11.) für Siedlungszwecke verbliebenes Land			60 379
Landvorrat 1960			- 410
gesamter Landvorrat am 31.12.60			59 969

1) Vgl. B a r n e r , G.: Umsätze und Preise...a.a.O.

2) Statistischer Monatsbericht des Bundesministeriums...a.a.O., S. 604.

3) Zum Beispiel zur Regelung der öffentlichrechtlichen Verhältnisse zur Verfügung gestellter Flächen, Wege, Straßen, Gewässer, Bauparzellen.

Während der Abschluß des Berichtsjahres 1959 noch einen Landvorrat von insgesamt 60 386 ha ausweist (Tab. 11), hat sich dieser im Jahre 1960 um weitere 410 ha, also auf 59 969 ha verringert.

Von den insgesamt anfallenden 359 100,0 ha Siedlungsland konnten in der Zeit von 1945 bis einschließlich 1960 270 359,0 ha für Neu- und Anliegersiedlung zur Verfügung gestellt werden (Tab. 11). Der auf die Neusiedlerstellen entfallende Anteil von 204 920,0 ha erbrachte insgesamt 107 435 Ansiedlungen (Tab. 12). Davon entfielen 34 564 auf Einheimische und 72 871 auf Vertriebenen- und Flüchtlingssiedlungen. Der auf die einheimischen Landsuchenden entfallende Anteil enthält in der Hauptsache Land- und Forstarbeitersiedlungen.

Neben diesem Siedlungsland kommt für die Eingliederung der Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlinge auch noch jenes Land in Betracht, das von dem benannten Bewerberkreis nach dem BVFG erworben wurde. Es macht 446 302,0 ha aus, enthält aber auch Pachtübernahmen und Einheiraten, die ja nach dem Gesetz, soweit für die Übernahme öffentliche Gelder beansprucht wurden, als Eingliederungsfall gelten. Insgesamt gingen auf diesem Wege 59 605 Betriebe in die Hände von Flüchtlingen und Vertriebenen über. Als reine Kaufobjekte - was wiederum den Grundstücksmarkt anspricht - konnten in diesen 16 Jahren 35 702 Höfe mit einer Fläche von 111 542,0 ha übernommen werden.

Das Ergebnis der Eingliederung von Flüchtlingen und Vertriebenen kann also mit insgesamt 132 476 Stellen angenommen werden. Rechnet man je Stelle etwa 5 Personen, so sind mit Familienangehörigen rd. 660 000 Menschen wieder der Landwirtschaft zugeführt worden.

Während unter Punkt D. die derzeitigen Verhältnisse auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt von der Angebots- und der Nachfrageseite aus dargelegt wurden, sollen im folgenden Abschnitt die damit verbundenen Probleme der Wert- bzw. Preisfestlegung für landwirtschaftliche Anwesen gezeigt werden.

Tab. 12 Gesamtergebnis der ländlichen Siedlung, sowie Eingliederung von Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen (1945 bis einschl. 1960) 1)

	Stellen	Fläche
Neusiedlerstellen 2)	107 435	204 920 ha
davon an Einheimische,	34 564	---
Vertriebene und Flüchtlinge	72 871	---
Eingliederung auf landw. Betrieben 3)	59 605	446 302 ha
davon durch Ankauf	35 702	111 542 ha
Pacht	16 520	245 185 ha
Einheirat	7 383	89 575 ha
Neusiedlerstellen u. Eingliederung zusammen	167 040	651 222 ha
davon an Einheimische	34 564	---
Vertriebene und Flüchtlinge	132 476	---

1) Statistischer Monatsbericht des Bundesministeriums für Ernährung...a.a.O., S. 612 ff. Die Statistik erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet einschl. Saarland und Berlin (West); die Eingliederungsfälle sind jedoch ohne Saarland.

2) Unter Neusiedlerstellen fallen; Vollerwerbsstellen, Erwerbsgartensiedlungen, Nebenerwerbssiedlungen und Land- und Forstarbeitersiedlungen, die über die Siedlungsgesellschaft zur Vergabe kamen.

3) Dies sind Betriebe, die nach dem BVFG nur an Vertriebene und Flüchtlinge durch Kauf, Pacht und Einheirat übergeben wurden.

E. Untersuchung des Einflusses der einzelnen Wertfaktoren auf die Preisbildung

Bei der Wertbemessung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft kommen verschiedene Faktoren zur Geltung. Man kann sie in zwei Gruppen einteilen, die einen stehen unabänderlich mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Grund der Naturgegebenheiten in Zusammenhang, während die anderen von der Marktseite auf das zu taxierende landwirtschaftliche Objekt wirken. So unterscheidet Weippert [1] die betriebtypenbestimmenden Faktoren und bezeichnet sie als endogene (innenbürtige) und exogene (außenbürtige); diese Aufgliederung wird hier auch für die Wertfaktoren bei einer Taxation übernommen. Es wird sich zeigen ob sie fruchtbar ist.

Die endogenen Wertfaktoren haben ihren Grund im Objekt selbst. Die exogenen können hingegen in der Persönlichkeit des Käufers, dem Zweck des Erwerbes oder anderen noch zu erörternden Umständen der Veräußerung liegen. Während bei den betriebstypenbestimmenden Faktoren oft gleitende Übergänge zwischen exogenen und endogenen Faktoren zu beobachten sind, ist die Aufgliederung in endogene und exogene Wertfaktoren bei der Taxation fest umrissen.

So bilden bei der Wertermittlung die endogenen Wertfaktoren die Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes. Den exogenen Wertfaktoren kommt hingegen entscheidende Bedeutung bei der Festlegung des der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechenden Verkehrswertes zu. Vorausgreifend sei bereits hier angedeutet, daß unser gegenwärtiger, durch die Verhältnisse der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bestimmter Grundstücksmarkt durch eine spezifische "Marktspaltung" - hervorgerufen durch Ertragswertprinzip hier und Verkehrswertprinzip dort - charakterisiert ist.

Bei der folgenden Charakterisierung der verschiedenen Wertfaktoren wird nach endogenen und exogenen Faktoren gruppiert.

---

1) Weippert, G.: Landwirtschaftliche Betriebe der nördlichen Frankenalb als ökonomisch-soziale Einheit. In: Festschrift Andreas Hermes, Neuwied/Rhein 1958, S. 468.

I. Endogene Wertfaktoren

1. Äußere Verkehrslage

Die Thünenschen Kreise, die auf der Entfernung der Produktionsstätte vom Verbraucherzentrum basieren und so eine von der Lage bestimmte Differentialrente ergaben, haben in früherer Zeit die Wertbemessung stark beeinflußt. Sie haben jedoch bei der heutigen evolutionistischen Wirtschaftsform und der damit verbundenen Verbesserung des Transportwesens und der gesamten Wirtschaftsverhältnisse an Bedeutung verloren. Eine Ausnahme machen nur jene landwirtschaftlichen Betriebe - und hier handelt es sich fast ausschließlich um Mittel- und Kleinbetriebe -, die im Einzugsbereich von Bevölkerungszentren liegen und ihre Produkte entweder zu Kleinhandelspreisen an Endverbraucher absetzen oder die Großmärkte direkt beliefern. Es wird sich in diesen Fällen hauptsächlich um Betriebe mit weitgehender Spezialisierung zur Erzeugung hochwertiger Produkte (Gemüse, Spargel, Beeren, Geflügel) handeln.

Bei der Verbesserung von Verkehrswegen und Verkehrsmitteln, die den marktfernen Betrieben der Tendenz nach einen zunehmenden und den marktnahen einen relativ abnehmenden Reinertrag[1] verschaffen, ist die Entfernung von Schule, Kirche, Reparaturwerkstätten und Behörden in den Vordergrund getreten. Selbst die Bahnentfernung spielt im Zeitalter des Autos nur noch eine untergeordnete Rolle. Bei Lagen abseits ausgebauter Straßen erheischt jedoch die Hofzufahrt Beachtung.

Sagawe[2] wies schon 1934 darauf hin, daß der Verkehrslage als Preisfaktor nicht mehr die Bedeutung zukommt wie früher. War ehedem die Konsumnähe für einen landwirtschaftlichen Betrieb die Vorbedingung für einen günstigen Absatz, so hat sich heute die Absatzlage durch die Ausweitung von Landhandel- und Genossenschaftswesen in den letzten Jahrzehnten weitgehend verbessert.

Im Gegensatz zu den Vollbauernstellen spielt jedoch die Lage zu den industriellen Wirtschaftszentren bei den kleinbäuerlichen Betrieben und vor allem bei den Nebenerwerbsstellen eine ausschlaggebende Rolle. Das beruht indes nicht auf gestaffelten Preisen für Agrarprodukte nach dem System der Thünenschen Kreise, sondern auf der existenzbedingten

---

1) Vgl. K a i ß l i n g , G.: Die Preisbildung für...a.a.O., S. 16.
2) Vgl. S a g a w e , B.: Grundzüge der Abschätzungslehre...a.a.O., S. 252.

Bindung an außerlandwirtschaftliche Arbeitsstellen, deren Entlohnung in der Regel mehr als 50 % des Familieneinkommens ausmacht.[1] Deshalb läßt sich in der Nähe von Wirtschaftszentren eine Ballung der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe feststellen. Eine Untersuchung von Fuß[2] zeigt dies deutlich für das Einflußgebiet von Nürnberg. Für die Taxation ergibt sich daraus die natürliche Folgerung, daß die Preise für Nebenerwerbssiedlungen stark von ihrer Lage zu Industriemassierungen abhängen. Es treten dabei außerordentliche Preisunterschiede auf. Sie können zwischen einer Nebenerwerbsstelle in den industriearmen westmittelfränkischen Kreisen wie z.B. Feuchtwangen oder Scheinfeld und einer gleichgearteten in der Umgebung von Nürnberg 50 bis 100 v.H. betragen, je nach Stadtentfernung.

2. Betriebsgröße

In einer Zeit, in der die Rationalisierung zu einer Existenzfrage der Landwirtschaft wird - besonders im Hinblick auf die EWG - spielt die Mindestbetriebsgröße eine immer bedeutungsvollere Rolle.

Für die Festlegung des jeweils optimalen Betriebsumfanges - sei es nun für den Familien- oder Gesindebetrieb - sind mannigfache Begleitumstände von ausschlaggebender Bedeutung. Die Erörterung dieses Problems würde über den Rahmen dieser Arbeit hinausgehen, es sei nur in kurzen Zügen auf die einschlägige Literatur eingegangen.

Die Bemessung der Betriebsgröße hängt sehr stark von den natürlichen Voraussetzungen ab. Das zeigt ein grober Überblick über die Verhältnisse in verschiedenen Ländern. So wird die Betriebsgröße in Ländern der Neuen Welt auf die verfügbaren Arbeitskräfte abgestimmt. In Gebieten mit großen Flächen und landwirtschaftlicher Überbevölkerung dagegen richtet sich die Betriebsgröße nach dem Kapital. Im engbesiedelten Europa dient als Maßstab der auf die Bodenfläche bezogene Erfolg, der sich im Betriebseinkommen spiegelt.[3]

---

1) Vgl. F u ß , F.W.: Landwirtschaftliche Betriebstypen im Nürnberger Einflußgebiet. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 112, Bonn 1960, S. 133.

2) Ebenda S. 135.

3) Vgl. M ü l l e r , G.: Die Mindestgröße landwirtschaftlicher Betriebe...a.a.O., S. 56.

Von Babo und Springmann[1] sehen in ihrer Arbeit daher den günstigsten Umfang eines Familienbetriebes bei einem nachhaltig jährlichen erzielbaren Arbeitseinkommen von 9 000,-- DM gegeben; nach oben begrenzt durch das Arbeitsvermögen zweier Vollarbeitskräfte. Der Gesindebetrieb soll bei einer gesunden Wirtschaftsführung ein Mindesteinkommen von jährlich ca. 13 000,-- DM bei Beschäftigung eines verheirateten Landarbeiters aufweisen.

Bei beiden Betriebstypen spielen natürlich der Intensitätsgrad, die naturbedingten Faktoren und die Mechanisierung eine ganz entscheidende Rolle. Deshalb wird aus den angeführten Überlegungen sich die Mindestgröße landwirtschaftlicher Betriebe unter durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen in den kommenden Jahren zwischen 10 und 20 ha LN bewegen.[2]

Im allgemeinen zeigt sich in Bezug auf Betriebsgröße und Preisgestaltung für landwirtschaftliche Liegenschaften - was auch verschiedentlich in der Literatur[3] bestätigt wird -, daß mit zunehmender Betriebsgröße die auf die Flächeneinheit bezogenen Preise fallende Tendenz haben. Die Erklärung liegt einmal darin, daß bei kleineren Betriebseinheiten die Flächeneinheit mit einem größeren Gebäude- und Maschinenanteil belastet ist. Außerdem sind kleine aber rentable Betriebe wegen des geringeren Kapitalbedarfs und Arbeitsvolumens bevorzugt gefragt.

Bei der Taxierung von Betrieben ohne genügende Ackernahrung muß die Möglichkeit zur Aufstockung besonders beachtet werden, vor allem, weil Betriebe mit ungenügender Betriebsfläche sich in Zukunft in steigendem Maß als eine gefährdete Existenzgrundlage erweisen werden.

3. Bodenverhältnisse

Über Bodenverhältnisse und Ertragslage geben der Hektareinreihungswert und neuerdings die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung im allgemeinen genügende Auskunft. Dabei läßt der Einreihungswert zwar bestimmte Rückschlüsse zu, vermag jedoch nicht immer ein zutreffendes Bild von der Leistungsfähigkeit des Bodens zu vermitteln. Es wird stets zu prü-

---

1) Vgl. B a b o , Frhr.v.F. und S p r i n g m a n n , H.: Neuordnung im ländlichen Raum...a.a.O., S. 63.

2) Vgl. M ü l l e r , G.: Die Mindestgröße landwirtschaftlicher Betriebe...a.a.O., S. 64.

3) Vgl. K a i ß l i n g , G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden...a.a.O., S. 15.

fen sein, wie weit in Abweichung von der gegendüblichen Bodennutzung Möglichkeiten für Sonderkulturen bestehen.

Die eingehende Prüfung der Ertragsfähigkeit und Sicherheit des Bodens eines landwirtschaftlichen Betriebes ist für den Taxator unerläßlich. Hierbei spielt der Anteil der verschiedenen Bodenarten an der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Betriebes eine nicht zu unterschätzende Rolle. Das Witterungs- und Ertragsrisiko wird bei einem Betrieb, dessen landwirtschaftliche Nutzfläche sich aus verschiedenen Bodenarten - Sand, Lehm bis Ton - zusammensetzt, stark gemindert. Rothkegel [1] schreibt hierzu: "Besitzt ein Landgut verschiedene Böden z.B. Sand- und Lehmböden, so werden ungünstige Witterungsverhältnisse nicht so leicht Mißernten herbeiführen können. Die Arbeiten lassen sich günstig auf längere Zeiträume verteilen, da Sandböden früher, Lehmböden später bearbeitet werden können. Arbeitskräfte und Ackergeräte lassen sich also besser ausnützen. Viel ungünstiger liegen die Verhältnisse bei einem Betrieb, der nur eine, namentlich nur eine sog. 'extreme' Bodenart besitzt, wie leichten Sandboden oder schweren Lehm- oder Tonboden. Die Arbeiten werden hier oft ins Gedränge kommen. Ungünstige Witterungsverhältnisse werden in der Regel alle Felder gleichmäßig benachteiligen, ein Ausgleich ist nicht möglich. Eine zweckmäßige Mischung verschiedener Bodenarten bringt darum für die Bewirtschaftung eines Landgutes viele Vorteile. Allerdings ist dabei Voraussetzung, daß die verschiedenen Bodenarten nicht innerhalb der einzelnen Ackerstücke häufig miteinander wechseln - Verschießen des Bodens - sondern, daß sie so große zusammenhängende Flächen bilden, daß sie sich ohne Schwierigkeiten bewirtschaften lassen."

Für die Wertermittlung erwächst demnach die Aufgabe, die Bodenverhältnisse und die daraus resultierenden natürlichen Produktionsmöglichkeiten bei der Kalkulation in erster Linie zu berücksichtigen, da die Käufer diesen Faktoren bei der Entscheidung über den Preis die Hauptbedeutung zumessen.

4. Bodenausformung

Der starke Maschineneinsatz in der Landwirtschaft läßt der Geländegestaltung ein wesentlich höheres Interesse zukommen als früher. Die Nachteile eines hügeligen Geländes oder einer starken Hanglage treten

---

1) R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre... a.a.O., S. 67 ff.

schärfer hervor, während die Vorteile einer ebenen bis leicht welligen Bodengestaltung bei allen Maschinenarbeiten auf dem Acker ausgeprägter zur Geltung kommen. Diese einschneidenden Faktoren müssen daher auch bei der Bewertung berücksichtigt werden; denn die Bestellung und Pflege aller Kulturgewächse ist in einem hügeligen Gelände ungleich schwieriger und zeitraubender als in der Ebene. Die Produktionskosten erhöhen sich, woraus eine Schmälerung des Reinertrages resultiert. Ergänzend sei hierzu noch erwähnt, daß die Grenze eines erfolgversprechenden Ackerbaues bei 10 bis 12 v.H. Geländeneigung liegt. Gelegentlich in Gebirgsgegenden anzutreffende Ackerflächen in Hanglagen bis zu 30 v.H. sind vereinzelte Ausnahmen.[1] Ihre Bearbeitung erfordert mitunter besondere Vorkehrungen, wie Seilwinden; und der höhere Arbeitsaufwand findet nur ein sehr dürftiges Entgelt.

Hügeliges Gelände bringt - neben den Bearbeitungserschwernissen - in gewissen geologischen Formationen, wie z.B. im Keuper, starke Verschiedenheiten in der Bodenbeschaffenheit mit sich, die zu unterschiedlichen Kulturen und Nutzungsformen zwingen.

Besondere Berücksichtigung müssen auch Höhenunterschiede zwischen Hofstelle und Nutzungsflächen finden. Es belastet einen Betrieb und schmälert seinen Reinertrag, wenn - wie z.B. in den engen Flußtälern des Jura - die Hofstelle zwar im Tal, die gesamte Ackerfläche dagegen auf dem Juraplateau liegt und zudem nur auf steilen, schlecht gepflegten Fahrwegen zu erreichen ist. Hier kann die Bewirtschaftung derart zeitaufwendig und kostspielig sein, daß eine Änderung der Nutzungsart - Übergang zu Grünlandwirtschaft - naheliegt. Der einzige Hinderungsgrund, der in solchen Gegenden die Umstellung auf Grünlandbetrieb unterbindet, ist die verhältnismäßig geringe örtliche Niederschlagsmenge und deren ungünstige Verteilung.

Es ist noch darauf hinzuweisen, daß bei den Auswirkungen der Bodengestaltung zu unterscheiden ist, ob es sich um Ackerbau- oder Grünlandflächen handelt. Bei den letzten hat die Geländeform kaum Bedeutung; so wirken sich die Moränenhügel im Grünlandgürtel des Voralpengebietes bei den dortigen Weidebetrieben nicht wert- und preismindernd aus.

---

1) R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre... a.a.O., S. 64 ff.

5. Groß- und Kleinklima

Eine wichtige Rolle bei der Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes spielen die klimatischen Verhältnisse der betreffenden Gegend. Dabei versteht man unter Klima den mittleren Zustand und den gewöhnlichen Verlauf der Witterung an einem bestimmten Ort.[1] Maßgebend ist dafür die durchschnittliche Jahrestemperatur, die Jahresniederschlagsmenge und deren zeitliche Verteilung sowie die Sonnenscheindauer. Auch andere, für das einschlägige Gebiet typische Klimaeigentümlichkeiten wie Hagelgefahr und Spätfröste dürfen nicht unbeachtet bleiben.

Die klimatischen Verhältnisse haben in vieler Hinsicht entscheidenden Einfluß auf den Wirtschaftsbalauf eines landwirtschaftlichen Betriebes. Von ihnen sind die Vegetationsdauer und damit die Anbauwürdigkeit verschiedener Kulturpflanzen ebenso abhängig wie die arbeitswirtschaftliche Organisation des Betriebes und die damit zusammenhängenden Anforderungen an die Gebäude. Diese können in niederschlagsreichen Zonen wegen ihres Umfangs und ihrer Stabilität einen erhöhten Kapitalaufwand für Erstellung und Unterhaltung erfordern.

Weitere oft mit dem Klima zusammenhängende Punkte, die Beachtung verdienen, sind die Unkrautwüchsigkeit und das Auftreten von bestimmten Pflanzenkrankheiten und Schädlingen.

Das Klima wirkt sich naturgemäß je nach Bodennutzung sehr unterschiedlich aus. Während z.B. hohe Niederschlagsmengen in der Hauptvegetationszeit für Grünland- und Weidewirtschaften günstig sind, können sie bei Ackerwirtschaften, besonders beim Hackfruchtbau, zu bedenklichen Erschwernissen führen. Es ist stets zu beachten, daß eine Ackerwirtschaft in Bestellung, Pflege und Ernte sehr witterungsabhängig ist. Rothkegel[2] schreibt hierzu, daß besonders der Verlauf der Frühjahrs- und Herbstwitterung für den Wirtschaftsbetrieb von Bedeutung ist. So belastet die Zeitspanne für Frühjahrs- und Herbstbestellung und für die Ernte den Arbeits-, Zugkräfte- und Maschinenpark-Haushalt um so mehr, je kürzer sie ist, so daß bei ungünstiger Witterung die Betriebskosten ganz wesentlich steigen können. Das Verhältnis von Aufwand zu Ertrag wird demzufolge um so günstiger sein, je mehr Klima und Boden einander entsprechen.

---

1) R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre... a.a.O., S. 49.

2) Ebenda S. 51.

Schließlich spielt ein günstiges örtliches Kleinklima, wie Windschutz, sonnige Hanglage und nach Süden offener Talkessel, eine nicht unwesentliche Rolle für die Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Vielfach bilden diese Faktoren die Vorbedingung für witterungsabhängige Sonderkulturen.

Den klimatischen Verhältnissen trägt die Finanzverwaltung bei der amtlichen Bodenschätzung durch schematisierte Zu- oder Abschläge Rechnung, wobei als Mittel für das Bundesgebiet 8 °C und 600 mm Jahresniederschlag angenommen sind.[1] Bei der Heranziehung der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung zur Ertragswertermittlung ist deshalb daran zu denken, daß in den sog. Acker- und Grünlandzahlen das Klima bereits berücksichtigt ist.

Darüber hinaus liegt es jedoch im Ermessen jedes Taxators, bei der Festlegung des Verkehrswertes in besonderen Fällen dem Kleinklima einen besonderen Einfluß auf die Preisbildung einzuräumen.

6. Innere Verkehrslage

Unter dem Ausdruck "innere Verkehrslage eines landwirtschaftlichen Betriebes" faßt man zusammen: 1. die Entfernung der Nutzflächen, also der einzelnen Acker- und Grünlandgrundstücke, von der Hofstelle; 2. deren Zahl, Größe und Ausformung; 3. die Wegeverhältnisse innerhalb der Ortsflur. Lange, noch dazu schlechte Anfahrtswege führen zwangsläufig zu einer sehr fühlbaren Leistungsminderung der meistens doch beschränkten und kostenaufwendigen Arbeits- und Zugkraft; 4. die Raumverhältnisse auf der Hofstelle, und 5. deren Lage zu den Nachbaranwesen. Eingeengte und räumlich ungenügende Hofstellen mit fehlender Durchfahrt in der Scheune, wie sie bei den fränkischen Haufendörfern vielfach anzutreffen sind, bringen mannigfache Erschwernisse im innerbetrieblichen Wirtschaftsablauf mit sich. Besonders abwertig ist bei kleineren Betrieben die Unmöglichkeit, ihre Betriebsfläche so zu erweitern, wie es die unumgängliche Rationalisierung und Mechanisierung erfordern würde; für die entsprechenden Gebäudeerweiterungen fehlt der Raum. In den letzten Jahren ist allerdings die Bundesregierung bemüht, hier Wandel zu schaffen, und stellt für die Aussiedlung über den 'Grünen Plan' bedeutende Mittel zur Verfügung.

---

1) R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre... a.a.O., S. 104.

Unter allen Gegebenheiten der 'inneren Verkehrslage' eines landwirtschaftlichen Betriebes hat im Zeitalter der Motorisierung die Außenwirtschaft mit die größte Bedeutung für den Wertanschlag der Flurlage: sie beeinflußt die Preisbildung entscheidend. Starke Parzellierung eines Betriebes wird von den Kaufinteressenten stets als schwerwiegender Mangel bewertet werden und sich erheblich preismindernd auswirken. Bei der früher üblichen Gespannzugkraft trat das nicht so sehr in Erscheinung. Unter den heutigen Verhältnissen ist eben die Flurbereinigung oder wenigstens die teilweise Arrondierung die unabdingbare Voraussetzung für eine rationelle Wirtschaft geworden. Entsprechende Bedeutung hat der Grad der Arrondierung bei der Taxation. Der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Anwesens mit starker Streulage seines Nutzareals wird, wenn der Zeitpunkt der Flurbereinigung vorerst nicht abzusehen ist, den Ertragswert nur wenig oder überhaupt nicht übersteigen; für einen solchen Besitz wird sich kaum ein kapitalkräftiger Interessent finden. Bei gut arrondierten Höfen, bei denen sich die Nutzflächen möglichst um die Hofstelle gruppieren (Einzelhöfe), wie sie vornehmlich im Voralpengebiet und im Südosten Niederbayerns anzutreffen sind, wird der erzielbare Erlös den Ertragswert um einen hohen Prozentsatz übersteigen; denn für derartige Anwesen werden Liebhaberpreise angelegt.

7. Gebäudebesatz

Die heutigen Baukosten und das starke Mißverhältnis der landwirtschaftlichen Produktenpreise zu ihnen geben Veranlassung, auch dem Gebäudebesatz eines Betriebes bei der Wertbemessung einen bedeutenden Einfluß einzuräumen. Vor allem müssen die Gebäude mit der Bewirtschaftungsfläche im Einklang stehen, ihr Zustand darf keine umfangreichen Reparaturen oder Erneuerungen erfordern. Ein Überhang an Gebäuden wirkt sich wegen der laufenden Unterhaltungskosten ebenso wertmindernd aus wie ein Fehlbestand.

Es wäre abwegig, bei einer Taxation die Gebäude eines Hofes einzeln herauszugreifen und so mit ihrem Bauwert einzusetzen. Eine Hofstelle ist als organisches Ganzes zu sehen, im Ertragswert eines Anwesens ist der Gebäudebesatz in der landesüblichen Ausführung und im mittleren Bauzustand eingeschlossen.[1)]

---

1) Vgl. L a u e r , E. und H o w a l d , O.: Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft. 4. völlig neugestaltete Aufl., Brugg 1957, S. 46 ff.

Bei der Bewertung des Gebäudebesatzes ist von zwei Gesichtspunkten auszugehen. Einmal ist die technische Wertminderung einzuschätzen, die durch die laufende Abschreibung abgedeckt wird, außerdem spricht man aber auch noch von einer wirtschaftlichen Wertminderung.[1] Sie spielt gerade im Zeitalter der arbeitssparenden Mechanisierung in der Innenwirtschaft eines landwirtschaftlichen Anwesens eine entscheidende Rolle. Im allgemeinen wurde auf dem Lande bisher massiv gebaut und dem tatsächlichen Raumbedarf, wie der Zuordnung der Gebäudeteile zueinander, zu wenig Beachtung geschenkt. Wegen der geringen Abschreibungsquote von nur 1 bis 1,5 v.H. bei massiven Ökonomiegebäuden wird oft nicht um- oder angebaut, obwohl es nötig wäre.

Der zunehmende Mangel an Arbeitskräften zwingt die Landwirtschaft, den Arbeitsaufwand in der Innenwirtschaft auf ein Minimum zu beschränken. Dies ist in der Hauptsache eine Frage der Anordnung und Ausgestaltung der Gebäude. Sind - um die Möglichkeit zur Rationalisierung der Innenwirtschaft zu schaffen - beträchtliche Um- oder Ergänzungsbauten erforderlich, so müssen auch die Aufwendungen dafür in die Preiskalkulation einbezogen werden. Die Diskrepanz zwischen Baukosten und Ertragslage in der Landwirtschaft erfordert bei der Taxation eine gegenüber früher viel eingehendere Beurteilung des Gebäudebesatzes. Alle unvermeidlichen Bauarbeiten lassen den Wert eines landwirtschaftlichen Anwesens beträchtlich sinken. Es ist unbestreitbar, daß ein scheinbar billiger Hof durch notwendige Bauaufwendungen sehr teuer zu stehen kommen kann. Als Beispiel mögen die Gestehungskosten von Neubauten bei Aussiedlungen dienen. Bei ihnen liegen die Neubaukosten allein für die Wirtschaftsgebäude bei einer Betriebsgröße von 15 bis 20 ha bei rund 60 000,-- DM. Es ist auch eine alte Erfahrung, daß Reparaturen an schadhaften Gebäuden in der Landwirtschaft den Voranschlag zu überschreiten pflegen.

8. Arbeitskräfte

Bei den heutigen Arbeitsmarktverhältnissen und der fortschreitenden Abwanderung aus der Landwirtschaft[2] ist es für alle über den Familienbetrieb hinausgehenden Höfe eine Existenzfrage, ob dem Betrieb eine ständige Arbeitskraft zur Verfügung steht. Waren es früher vornehmlich die landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe von Industrieballungen,

1) Vgl. R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre...a.a.O., S. 177 ff.

2) Vgl. weiter oben S. 35 ff.

die unter beständigem Wechsel des Personals zu leiden hatten, so gewährt heutzutage auch die verkehrsmäßig benachteiligte Lage keinen Schutz vor dem Mangel an Arbeitskräften.

Während im ersten Fall die neu angeworbenen Arbeitskräfte immer wieder dem Sog der zahlungskräftigeren Industrie nachgaben, holen sich heute die Großfertigungsstätten ihre Hilfskräfte aus den entlegensten Gegenden mit Werkomnibussen heran. Eine Untersuchung über den Einfluß Nürnbergs auf die Pendelwanderung zeigt, daß selbst aus einer Entfernung bis zu 60 km angelernte Arbeiter und Arbeiterinnen herangeholt werden.[1] Diese Arbeitskräfte stammen aus entlegenen Gemeinden, aber die Industrie übernimmt kostenlos die tägliche Beförderung von und zur Arbeitsstätte. Der allgemeine Mangel an Arbeitskräften führt teilweise sogar soweit, daß Abwerbekolonnen rein bäuerliche Gegenden durchziehen, um Arbeitskräfte für die Industrie zu gewinnen.

Bereits Aereboe[2] hat in seiner Taxationslehre den Faktor 'Arbeitsverhältnisse' berücksichtigt. Er stellte die jeweiligen Lohnverhältnisse und die äußere Verkehrslage in Beziehung zu den Arbeitsverhältnissen und kam zu dem Ergebnis, daß fehlende Annehmlichkeiten des Lebens der Landarbeiter eben durch Geld wieder ausgeglichen werden müssen. Die derzeitigen Verhältnisse zeigen jedoch, daß weder die Erhöhung landwirtschaftlicher Löhne noch der staatlich subventionierte Bau von Landarbeiter-Werkswohnungen die Landflucht wesentlich einzudämmen vermochten. Die Einstellung ausländischer Arbeitskräfte vermag zwar die dringendsten Lücken zu schließen, ist aber ein nicht immer befriedigender Ersatz. So hat keiner der von der Landwirtschaft unternommenen Schritte die Landflucht der ständigen Lohnarbeitskräfte unterbunden und zu einem befriedigenden Ergebnis geführt. In vielen Fällen sieht sich daher der Betriebsleiter vor die Alternative gestellt, seine Wirtschaft zu extensivieren oder eine kapitalaufwendige, für die Größe des Betriebes zu weit gehende und daher unrentable Mechanisierung in Kauf zu nehmen.

---

1) Vgl. F u ß , F.W.: Landwirtschaftliche Betriebstypen...a.a.O., S. 52.

2) Vgl. A e r e b o e , F.: Die Beurteilung von Landgütern... a.a.O.

Auch Rothkegel[1] dehnt die Frage der Arbeitsverhältnisse auf die zu wählende Betriebsweise aus. Er schreibt dazu, daß in Gegenden mit Mangel an landwirtschaftlichen Arbeitskräften der Betriebsführer gezwungen wird, seinen Betrieb auf geringeren Bedarf an menschlichen Arbeitskräften umzustellen. Dies sei nur entweder durch Extensivierung oder durch stark erhöhte, ja zum Teil vollkommen unrentable Mechanisierung zu erreichen.

Unter solchen Verhältnissen erhält die Möglichkeit, Aushilfskräfte (nichtständige Lohnarbeitskräfte) bei Arbeitsspitzen heranzuziehen, erhöhte Bedeutung. Diese Entwicklung auf dem Gebiet der landwirtschaftlichen Arbeitskraft zeigt sich heute schon deutlich.[2] Der Trend von der ständigen zur nichtständigen Lohnarbeitskraft ist in den Jahren seit 1950/51 immer stärker gewachsen. Besonders Betriebe mit Sonderkulturen (Gemüse, Obst, Hopfen, Tabak usw.) sind häufig entscheidend auf solche Arbeitskräfte angewiesen. Es ist daher bei der Taxation eines größeren Betriebes eingehend zu prüfen, wieweit er Aushilfskräfte heranziehen kann. Der Verkehrswert eines Hofes kann vom Ergebnis dieser Prüfung beträchtlich beeinflußt werden.

II. Exogene Wertfaktoren

Dazu gehören alle den Preis beeinflussenden Umstände, die nicht aus dem Objekt selbst resultieren, sondern im Zusammenhang mit der Veranlassung zur Taxation stehen. Sind Erbteilungen ohne Gesamtveräußerung oder Beleihungswünsche die Veranlassung zu einer Taxation, so werden in der Regel die exogenen Wertfaktoren nur wenig ins Gewicht fallen, während der Ertragswert im Vordergrund steht. Soll jedoch die Schätzung einer Veräußerung dienen und den bestmöglichen Erlös ermitteln, so ergeben sich aus den heutigen Wirtschaftsverhältnissen Fragen, denen in Vorkriegszeiten keinerlei oder doch nur sehr geringe Beachtung geschenkt wurde. Sie betreffen vor allem die folgenden Punkte.

1. Persönlichkeit und Kapitalkraft des Kaufinteressenten
Eine zutreffende Beurteilung dieses derzeit wohl wichtigsten exogenen Wertfaktors erfordert die Aufteilung der zu taxierenden Objekte in vier Gruppen.

---

1) Vgl. R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre...a.a.O., S. 87.

2) Vgl. weiter oben S. 35 ff.

a. Besonders ansprechende Objekte mit über 25,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche

Bei diesen Objekten handelt es sich um Betriebe, die hinsichtlich ihres Gebäudebestandes, der inneren und äußeren Verkehrslage und der Bodenqualität über dem Durchschnitt liegen. Besonderes Augenmerk ist auf arbeitssparende Merkmale zu richten.

Für derartige Anwesen findet sich heute ein Interessentenkreis, der in den Vorkriegsjahren kaum bekannt war. Es sind dies jene Landwirte, deren früherer Besitz von der Industrie, zur Stadterweiterung oder für die Bundeswehr übernommen wurde.[1] Diese Berufslandwirte besitzen durchweg ein bedeutendes Kapital, das sie zum Erwerb einer neuen Existenz in der Landwirtschaft einzusetzen gedenken. Da sie über Zeit und Geld verfügen und meistens nicht unerwartet von der Inanspruchnahme ihres Anwesens getroffen wurden, haben sie eine ganz bestimmte Vorstellung von dem, was sie erwerben wollen. Sie sind durchweg nicht voreilig in ihren Entschlüssen, sondern besichtigen eine stattliche Reihe von Verkaufsobjekten. Haben Sie sich auf ein Anwesen festgelegt, weil es ihren Ansprüchen genügt oder ihren Vorstellungen am nächsten kommt, so pflegt der Erwerb an der Preisfrage nicht zu scheitern. Oft führt auch eine gewisse Besichtigungsmüdigkeit zum Entschluß oder die Einsicht, daß ihre Ansprüche zu hoch gespannt sind, und ihnen kein Objekt in allen Punkten gerecht zu werden vermag.

Es ist jedoch verständlich, daß für diese kapitalkräftigen Interessenten nur Liegenschaften in Frage kommen, die vor allem im Gebäudebesatz und auch in der Qualität des Bodens über dem Durchschnitt stehen. Höfe mit einer kleineren landwirtschaftlichen Nutzfläche als etwa 25,0 ha scheiden hier erfahrungsgemäß aus, da bei ihnen die Rentabilität der von den Interessenten durchweg beabsichtigten weitgehenden Motorisierung des Betriebes in Frage gestellt ist. Lebendes und totes Inventar bildet eine nebensächliche Frage, da den Käufern vielfach ihr eigenes aus dem früheren Besitz zur Verfügung steht oder ihre Kapitalkraft die Neubeschaffung gestattet.

Die in derartigen Fällen erzielten Erlöse blieben nicht ohne Wirkung auf den Gütermarkt und haben allgemein zu einer wesentlichen Steigerung der Preisforderungen geführt. Ein Taxator wird diesen Verhältnis-

---

1) Vgl. den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Industrie, kommunale Verbände und Bundeswehr weiter oben S. 73 ff.

sen Rechnung tragen müssen. Vor allem hat er den nicht immer leichten Entscheid zu treffen, ob sich für das zu beurteilende Anwesen Interessenten aus der hier besprochenen Käuferschicht finden lassen werden.

Bei diesen Objekten kann unter den derzeitigen Verhältnissen ein Erlös erwartet werden, der nicht mehr auf den Ertragsmöglichkeiten, sondern zu einem mehr oder minder großen Prozentsatz auf einem Liebhaberwert des Hofes für den Kaufinteressenten beruht. Hier kommt es besonders auf ausreichende Erfahrung des Taxators an, damit er den in den Einzelfällen erzielbaren Überpreis zutreffend einzukalkulieren vermag. Entsprechende Sonderzuschläge werden meist durch ihre Bewilligung gerechtfertigt. Bei besonders guten Höfen, die keinerlei wesentliche Nachteile haben, kann der Liebhaberwert vor allem in landschaftlich schöner Lage bis zu 60 v.H. und mehr des Ertragswertes betragen. Es ist daher für viele zur Veräußerung entschlossene Besitzer verlockend, ihre Preisforderungen ohne Rücksicht auf die Beschaffenheit ihres Anwesens nach den Spitzenerlösen zu richten.

Der überwiegende Teil kapitalkräftiger und zu Überpreisen bereiter Käufer stammt aus dem norddeutschen Industriegebiet. Die dortige Großindustrie, in den letzten Jahren besonders die niederrheinischen Braunkohlenzechen mit ihrem weiträumigen Tagebau sind gezwungen, zur Deckung ihres Landbedarfs selbst außerordentlich überhöhte Preise zu bewilligen. Diese Entgelte ermöglichen den Verkäufern dann aber bei einem Wiederankauf, ihre hohen Ansprüche durch hohen Kapitaleinsatz zur Geltung zu bringen. Es ist eine bekannte Tatsache, daß sich diese Kaufinteressenten mit Vorliebe nach Bayern wenden, da hier das Preisniveau für landwirtschaftlichen Besitz bis jetzt unter dem der anderen Bundesländer lag. Es gibt jedoch deutliche Anzeichen dafür, daß sich hier die Verhältnisse den norddeutschen anzugleichen beginnen.

Allgemein kann zu diesem Punkt festgestellt werden, daß bei landwirtschaftlichem Besitz erster Güteklasse der Ertragswert keinen Anhaltspunkt für den tatsächlich erzielbaren Verkehrswert bietet. Grundlegend anders verhält es sich bei Objekten der folgenden Gruppe.

b. Liegenschaften mittlerer und abfallender Güte bei Erwerb ohne Beanspruchung öffentlicher Mittel

Während bei der im Unterabschnitt a. näher beschriebenen Gruppe der Verkehrswert unabhängig vom Ertragswert vornehmlich auf der Kapitalkraft und den persönlichen Ambitionen des Kaufinteressenten beruht, kommt bei der jetzt zu besprechenden Gruppe dem Ertragswert wieder ausschlaggebende Bedeutung zu. Bei Taxationen bildet er den Ausgangspunkt für alle auf den Verkehrswert abgestellten Ermittlungen. Aber auch bei diesen Anwesen wird entsprechend der heutigen Marktlage der Verkehrswert durchschnittlich 10 bis 30 v.H. über dem Ertragswert liegen.[1] Die Ursache für diese nicht im Objekt selbst begründete Preissteigerung ist bei dieser Gruppe in der Modifizierung des Wertausgleiches zu sehen.

Besitzwechsel bei voller Barauszahlung des Kaufpreises zählt hier zu den seltenen Fällen. Meistens ist der Kaufabschluß von Konzessionen des Verkäufers in dieser Richtung abhängig. Der Käuferkreis für Anwesen dieser Gruppe setzt sich vornehmlich aus einheimischen Landwirten zusammen, die durch eine vorhergehende Pacht oder den Verkauf ihres früheren, aus irgendwelchen Gründen nicht entsprechenden Besitzes zu einem meist bescheidenen Kapital gekommen sind. Sie stellen keine besonderen Ansprüche an die Gebäude; es dürfen nur keine akuten baulichen Erfordernisse vorliegen. Das Hauptaugenmerk gilt der Qualität des Bodens und dessen Bearbeitungsmöglichkeiten. Auch die Form und die Größe der einzelnen Grundstücke spielt dabei eine nicht unbedeutende Rolle. Lebendes und totes Inventar befindet sich häufig bereits in Händen der Käufer.

Allgemein gilt, daß die Käuferschicht für Anwesen mittlerer und abfallender Güte in der Regel nicht allzu kapitalkräftig ist. Der Grundstücksverkehr kann sich demnach den allgemeinen Marktgesetzen nicht entziehen, so daß für Zahlungserleichterungen in jeglicher Form erhöhte Preise in Kauf genommen werden müssen. Gerade hier kommt der Grundsatz zur Geltung: je geringer die Kapitalkraft, desto eher - bei Eignung des Objektes - die Neigung, hohe Forderungen zu akzeptieren. Bevorzugt werden Objekte, bei denen eine Verrentungsmöglichkeit gegeben ist.

---

1) Dieser Prozentsatz wird auf Grund von Auskünften von Taxatoren und eigenen Erfahrungen angegeben.

Der Taxator muß sich in solchen Fällen der jeweiligen Situation anpassen. Seine Ermittlungen werden sich aber stets nach dem Ertragswert richten, wobei er besonderen Umständen durch mehr oder minder große Zuschläge gerecht zu werden versuchen muß.

c. Anwesen, deren Erwerb durch öffentliche Mittel finanziert werden

Diese Form des Erwerbs gilt für Liegenschaften mit geringerer Qualität, für die sich Käufer mit Eigenkapital nicht interessieren, während der Verkäufer aus irgendwelchen Gründen nicht auf Barzahlung zu verzichten bereit ist. Die Nachfrage nach derartigen Höfen ist beim heimatvertriebenen Landvolk und bei den aus der SBZ gekommenen Bauern, die sich mit der Kollektivierung nicht abzufinden vermochten, noch außerordentlich rege.[1] Nur einem kleinen Prozentsatz dieses Interessentenkreises glückte es, durch Erwerb einer Landstelle wieder seßhaft zu werden. Die übergroße Nachfrage bei zahlenmäßig kleinem Angebot müßte zwangsläufig zu einem starken Anziehen der Preise führen. Dies trifft jedoch keineswegs zu, da sich die Preisbildung hier den freien Marktgesetzen entzieht. Die Ausreichung der öffentlichen Mittel, welche zur Ankaufsfinanzierung einer Landwirtschaft dienen sollen, ist Sache eigens hierfür eingesetzter Behörden, die an gesetzliche Bestimmungen gebunden sind.[2] Darlehen zur Finanzierung von Ankäufen werden

---

1) Vgl. weiter oben S. 77 ff.

2) Vgl. E h r e n f o r t h , W.: Durchführung und Ergebnisse der Flüchtlingssiedlung. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXVII, Hamburg und Berlin 1959, S. 547: der hierzu ausführt: Die gesetzliche Grundlage für die Förderung der Flüchtlingssiedlung bildet zunächst das Flüchtlingssiedlungsgesetz (FlüSG) vom 10. Aug. 1949. Mit diesem Gesetz wurde die Gewährung von Finanzhilfen (Kredite u. Beihilfen) und von Vergünstigungen auf dem Gebiete des Steuer- und Abgaberechtes bei Veräußerung und langfristiger Verpachtung von landw. Betrieben an Vertriebene vorgesehen. - Sowjetzonenflüchtlinge waren nicht begünstigt. Ihre Gleichstellung kam erst durch das Bundesvertriebenengesetz (BVFG). Durch das BVFG wurde das Flüchtlingssiedlungsgesetz (FlüSG) aufgehoben. Weitere Grundlagen für die Förderung der Flüchtlingssiedlung bilden das Lastenausgleichsgesetz (LAG), das zweite Wohnungsbaugesetz, die Finanzrichtlinien des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Weisung des Bundesausgleichsamtes über Aufbaudarlehen für die Landwirtschaft und die hierzu ergangenen Durchführungsbestimmungen.

nur dann genehmigt, wenn der vom Käufer zu leistende Kapitaldienst für das Staatsdarlehen und die außerdem übernommenen Verpflichtungen (Ausgedingeleistungen) die Zinsleistungsfähigkeit des Kaufobjektes nicht übersteigen. Es haben sich bei den Siedlungsbehörden bestimmte Erfahrungssätze herausgebildet, die auf den Hektareinreihungswerten der betreffenden Gemeinden aufgebaut sind.

In einem Großteil der Fälle erreicht der von der Behörde als tragbar anerkannte und ausgezahlte Preis nicht den Ertragswert des Objektes; niemals wird er darüber liegen. Der Grund dafür ist, daß für die Bewilligung des zum Ankauf nötigen Darlehens die Gesamtgestehungskosten der Landstelle maßgebend sind. Darunter fallen das vollständige Ausstatten mit lebendem und totem Inventar und das Durchführen aller nicht zu umgehender Gebäudereparaturen. Zeigt der Gebäudebesatz der zum Verkauf kommenden Höfe starke Mängel, so hält er den als tragbar angesehenen Preis auf einer beachtenswert niederen Stufe. Diese Tatsachen müßten eigentlich dazu führen, daß Käufer, die auf Staatsdarlehen angewiesen sind, von den Verkäufern abgelehnt werden. Diese bemühen sich auch durchweg, zuerst Interessenten mit Eigenkapital zu finden. Fast alle machen jedoch die Erfahrung, daß sich als Käufer für Anwesen abfallender Güte oder mit größeren Gebäudemängeln in der Hauptsache nur heimatvertriebene oder SBZ-Landwirte melden.

Tatsächlich fände der größte Teil der hier besprochenen Höfe keinen Käufer, gäbe es nicht die Flüchtlingslandwirte; zum mindesten würde der Preis infolge der geringen Nachfrage aufs äußerste gedrückt. Sicherlich würden auch manche abfallenden Höfe zum Erliegen kommen, da die gut bezahlte Beschäftigung in Industrie und Handel eine große Anziehungskraft auf die heimische Landbevölkerung ausübt. Fehlten die Flüchtlingslandwirte, so würde sich das auch auf die Pachten auswirken, denn die Flüchtlinge stellen für geschlossene Anwesen das Hauptkontingent der landwirtschaftlichen Pächter. Vielen ländlichen Besitzern, die aus persönlichen Gründen oder infolge des sich ständig verstärkenden Mangels an Arbeitskräften ihren Hof nicht mehr selbst weiter bewirtschaften können, wäre ohne diese Flüchtlingsnachfrage der Ausweg einer Verpachtung verlegt.

Unvermeidlich liegt die Preisgestaltung für diese Höfe von durchschnittlicher und abfallender Güte völlig in den Händen der kreditausreichenden Behörden. Eigenartig ist es, daß eine Angleichung an erledigte Fälle keinerlei Rolle spielt. Es müssen bei jedem einzelnen Objekt die

Gesamtgestehungskosten mit den außerdem übernommenen jährlichen Leistungen und der daraus resultierende Kapitaldienst der Zinsleistungsfähigkeit der Liegenschaft angepaßt werden.

Ein Anreiz für den Verkäufer bei den nicht gerade verlockenden Verkaufserlösen liegt darin, daß der Preisbetrag voll in bar gezahlt wird und dem abgabebereiten bisherigen Eigentümer steuer- und abgaberechtliche Vergünstigungen eingeräumt werden.[1] Dafür wird in Kauf genommen, daß sich die Erledigung eines solchen Verfahrens wegen der Beteiligung einer Vielzahl von Behörden meistens 9 bis 12 Monate hinzieht.

Bei den Bewilligungsverfahren ist eine persönliche Stellungnahme des Käufers nicht vorgesehen. Der Käufer weiß auch, daß die Angabe eines höheren Kaufpreises im Kaufvertrag ihn nicht vor seinen Mitkonkurrenten zum Ziele führt. Dagegen verpflichten sich die Käufer zuweilen außerhalb des notariellen Kaufvertrags ohne Wissen der Behörden zu zusätzlichen Leistungen an den Verkäufer. Solche behördlich nicht genehmigten zusätzlichen Leistungen lassen mitunter jegliche wirtschaftliche Vernunft vermissen. So wurde z.B. in der Nähe von Fürth im Jahre 1954 eine größere Geflügelfarm für den als tragbar anerkannten Preis von 68 000,-- DM erworben. Außerdem erhielt der Darlehensbewerber noch einige Tausend DM für Betriebsmittel, die den Existenzbeginn erleichtern sollten. Unbekannt blieb, daß der Übernehmer sich außerhalb des notariellen Vertrages verpflichtet hatte, aus der laufenden Eierproduktion des ersten Jahres 5 000,-- DM zusätzlich an den Verkäufer abzuführen. Bereits nach einem Jahr kam der Übernehmer in Zahlungsschwierigkeiten, die ihn zur Aufgabe seiner Existenz zwangen.

Soll der Verkehrswert der hier erörterten Anwesen anläßlich einer Erbauseinandersetzung ermittelt werden, so wird ein zutreffendes Resultat nur dann gewährleistet sein, wenn sich der Taxator der Beurteilungsmethode der kreditausreichenden Behörden bedient. Er muß also die Gesamtgestehungskosten des vollständigen Betriebes einschließlich derjenigen unaufschiebbarer Baumaßnahmen veranschlagen und die Zinsleistungsfähigkeit des dergestalt vervollständigten Betriebes festsetzen. Mit dem einem Kapitaldienst von 4 v.H. entsprechenden Kapitalisationsfaktor von 25 ergibt sich der als tragbar anzusehende Gesamtgestehungs-

---

1) Die Vergünstigungen betreffen bei Abgabe nach dem BVFG die Vermögensabgabe, die Hypothekengewinnabgabe, die Einkommensteuer und die Erbschaftssteuer.

betrag. Nach Absetzung des veranschlagten Ergänzungsaufwandes (Baumaßnahmen, Inventar- und Vorräte-Ergänzung) verbleibt der zu erwartende Verkaufserlös. Hier sei noch einmal verwiesen auf die eingangs schon erwähnten amtlichen Kaufpreissammlungen, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.[1] In ihnen sind alle in Bayern verkauften Betriebe[2] von 1,0 ha und darüber erfaßt, die mit einer Förderung auf Grund des BVFG von heimatvertriebenen Landwirten und Sowjetzonenflüchtlingen erworben wurden, nicht dagegen der Erwerb von landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken und von landwirtschaftlichen Betrieben mit gewerblichen Nebenbetrieben. Diese Kaufpreissammlungen erschienen bisher in drei Ausgaben, und zwar für die Jahre 1953/54, 1955/56 und 1957/58.

In der Sammlung sind nur Ankäufe angeführt, bei denen die kreditausreichenden Behörden die Angemessenheit des bezahlten Entgeltes anerkannt haben. Die Bewilligungen der Darlehen wurden also nur ausgesprochen, wenn der zu leistende Kapitaldienst die Zinsleistungsfähigkeit des Anwesens nicht überschritt. Da hierdurch der entrichtete Kaufpreis zuzüglich des allenfalls erforderlichen Ergänzungskapitals für Gebäude und Inventar von der als tragbar anerkannten jährlichen Gesamtbelastung des komplett erstellten Objektes abhängig ist, liegen alle diese Käufe außerhalb des Rahmens eines freien Güterverkehrs.

Die Kaufpreissammlungen spiegeln also, worauf sie selbst hinweisen, nur einen Ausschnitt mit besonderen Verhältnissen aus dem landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Sie dürfen also nicht verallgemeinert werden: es wäre falsch, wollte man die in ihnen ausgewiesenen Preise als zutreffend für den freien Gütermarkt betrachten; denn dort unterliegt die Preisbildung anderen Marktfaktoren, die zu einem sehr wesentlichen Anziehen der Preise über das Niveau der Kaufpreissammlungen führen. Jedoch wird der freie Markt an abfallenden Objekten dadurch stark eingeschränkt, daß als Käufer vor allem heimatvertriebene Landwirte auftreten.

Die von 1953 an in Bayern registrierten Ankäufe von landw. Betrieben mit öffentlichen Mitteln zeigen, nachdem die Zahl der übernommenen An-

---

1) Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe in Bayern aus den von den bayer. Siedlungsbehörden...a.a.O.

2) Auch Gartenbetriebe, die besonders zusammengestellt sind; sie werden in dieser Arbeit nicht berücksichtigt.

wesen in den Jahren 1955 und 1956 gegenüber den beiden Vorjahren etwas zugenommen hatte, einen merklichen Rückgang in den Jahren 1957 und 1958 (Tab. 13), was auch den Vorgängen im übrigen Bundesgebiet entspricht.

Der Rückgang in den Jahren 1957 und 1958 gegenüber den Jahren 1953 und 1954 beträgt also rd. 32 v.H. Besonders stark nachgelassen haben die Ankäufe in der Betriebsgrößenklasse 3 bis 10 ha (= 42 v.H.). Bei der anteilmäßigen Aufgliederung der Größenklassen in den 3 Jahresgruppen ist eine Tendenz zu den größeren Betriebseinheiten zu erkennen, wie die relative Zunahme beweist. Die rückläufige Entwicklung des Besitzwechsels beruht einesteils darauf, daß Veräußerungen wegen Kriegsfolgen inzwischen abgeschlossen sind. Andererseits ist der freie Gütermarkt durch die steigende Zahl kapitalkräftiger Kaufinteressenten stark belebt worden. Während in den ersten Jahren nach der Währungsreform der Großteil der Ankäufe mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde, tritt jetzt die Eigenfinanzierung in den Vordergrund. Vornehmlich in jüngster Zeit hat der landwirtschaftliche Gütermarkt durch die bundeswehr- und industrieverdrängten Landwirte starke Impulse erhalten, soweit es sich um bessere Objekte handelt.

Die Kapitalkraft der verdrängten einheimischen Landwirte bewirkt eine ständig steigende Tendenz in der Preisentwicklung, was allein für die Jahre 1956 und 1957 eine Preissteigerung auf dem gesamten Grundstücksmarkt von 19 v.H. mit sich brachte.[1] Dieselbe Preisentwicklung zeichnet sich auch deutlich bei der Wiedereingliederung des heimatvertriebenen Landvolks ab. So stiegen die Preise je Hektar von 1953 u. 1954 (3 562,-- DM/ha) um 22,1 v.H. und 1955 u. 1956 (3 943,-- DM/ha) gegenüber den Jahren 1957 u. 1958 (4 349,-- DM/ha) an (Tab. 14).

Um diese Preisentwicklung abzufangen, sind die berufenen Behörden gezwungen, durch Senkung der Zins- und Amortisationsquoten die Möglichkeit zur Seßhaftmachung einigermaßen offen zu halten; denn dieser Preisanstieg wird nicht durch einen entsprechenden Zuwachs des Ertragswertes infolge ebenfalls ansteigender Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse ausgeglichen. Dem seit 1953/54 bis 1957/58 angestiegenen Preisindex für landwirtschaftliche Erzeugnisse von 185 auf 218 steht eine Erhöhung des Indexes für landwirtschaftliche Betriebsmittel und Barlöhne von 197 auf 232 gegenüber (Tab. 16). Eine Erhöhung des auf

1) Vgl. weiter oben S. 23.

Tab. 13 Anzahl der in Bayern nach dem FlüSG und BVFG übernommenen Betriebe nach Größenklassen für die Jahre 1953 bis einschließlich 1958 1)

	1953 - 1954		1955 - 1956		1957 - 1958	
	Anzahl	v.H. der gesamten Käufe	Anzahl	v.H. der gesamten Käufe	Anzahl	v.H. der gesamten Käufe
1 bis unter 3 ha	103	19	110	20	75	20
3 bis unter 10 ha	240	43	249	44	139	36
10 bis unter 20 ha	139	25	135	24	100	26
20 und mehr ha	73	13	67	12	67	18
Ankäufe insgesamt	555	100	561	100	381	100

1) Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe in Bayern aus den von den bayer. Siedlungsbehörden... a.a.O.

Tab. 14 Hektar- sowie Höchst- und Mindestpreise, der in Bayern nach dem FlüSG und BVFG übernommenen Betriebe nach Größenklassen für die Jahre 1953 bis einschließlich 1958 1)

Größenklassen	1953 und 1954			1955 und 1956			1957 und 1958		
	Durchschnittspreis	Höchstpreis	Mindestpreis	Durchschnittspreis	Höchstpreis	Mindestpreis	Durchschnittspreis	Höchstpreis	Mindestpreis
	DM je ha								
1 bis u. 3 ha	8365	21351	1538	9145	32333	3614	10978	31666	4138
3 bis u. 10 ha	4209	8833	1197	4679	13900	1764	5318	12500	1715
10 bis u. 20 ha	3308	6289	1248	3608	7610	1157	3975	7023	1952
20 und mehr ha	2888	4734	1146	3154	4682	1116	3720	5408	1523
Durchschnitt aller Größenklassen	3562	-	-	3942	-	-	4349	-	-

1) Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe in Bayern aus den von den bayer. Siedlungsbehörden... a.a.O.

Tab. 15 Hektar- sowie Höchst- und Mindestpreise der in Bayern nach dem FlüSG und BVFG übernommenen Betriebe nach Einreihungswertklassen für die Jahre 1953 bis einschließlich 1958 1)

Einreihungswertklassen	1953 und 1954			1955 und 1956			1957 und 1958		
	Durchschnittpreis	Höchstpreis	Mindestpreis	Durchschnittpreis	Höchstpreis	Mindestpreis	Durchschnittpreis	Höchstpreis	Mindestpreis
	DM je ha								
bis 800 M	2731	15964	1146	3106	29538	1116	3654	16250	1686
800 - unter 1200 M	3628	21351	1199	3907	19615	1229	4057	23360	1523
1200 u. mehr M	4204	17500	2064	4678	32333	1661	5096	31666	2142
Ø	3562	-	-	3942	-	-	4349	-	-

1) Kaufpreissammlungen für landwirtschaftliche Betriebe in Bayern aus den von den bayer. Siedlungsbehörden... a.a.O.

Tab. 16 Preisindizes der landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Betriebsaufwandes, Vorkrieg, 1950/51 bis 1957/58; 1938/39 bzw. 1938 = 100 1)

	Vorkrieg	1950/51	1951/52	1952/53	1953/54	1954/55	1955/56	1956/57	1957/58
Landw. Erzeugnisse	100	166	192	188	185	193	204	211	218
Landw. Betriebsmittel	100	163	184	186	187	189	191	198	201
Landw. Tariflöhne (Barlöhne)	100	173	215	228	237	255	281	320	354
Landw. Betriebsmittel und Barlöhne zusammen 2)	100	165	190	194	197	202	209	222	232

1) Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland, 1958, S. 114.

2) Anteil der Barlöhne für fremde Arbeitskräfte von 20 v.H. unterstellt.

dem Reinertrag fußenden Ertragswertes, auf dem bei der Ausreichung der Kreditgelder aufgebaut und der nach durchschnittlichen Ertragserlösen ermittelt wird, ist infolge der nahezu gleichgebliebenen Preisrelation zwischen Ertrag und Aufwand nicht möglich.

Abgesehen von dem Preisanstieg innerhalb der Jahre 1953 bis 1958 kann bei den nach Betriebsgrößenklassen eingestuften Hektarpreisen festgestellt werden, daß für Betriebe in der Größe 1,0 bis 3,0 ha die höchsten Hektarpreise bezahlt werden (Tab. 14). Mit zunehmender Betriebsgröße nimmt der auf die Flächeneinheit entfallende Preis ab, wobei jedoch die Preisdifferenz zwischen den einzelnen Größengruppen immer kleiner wird. Der Grund ist schon genannt worden: am Hektarpreis steigt der Anteil für Gebäude und Inventar bei Ankauf geschlossener Anwesen mit sinkender Betriebsgröße. Hinzu kommt noch, daß die Mehrzahl der angekauften Betriebe mit 1 bis 3 ha, die ja zu den Nebenerwerbssiedlungen und Kleinbauernstellen zählen, in verkehrsgünstigen Lagen liegen, da die Käufer solcher Objekte zur Existenzerhaltung einem zusätzlichen Erwerb nachgehen.

Ein Vergleich der durchschnittlichen nach den Einreihungswerten[1] geordneten Hektarpreise (Tab. 15) zeigt eine wesentliche geringere Streuung von Klasse zu Klasse als die Aufgliederung nach Betriebsgrößen. Dies ist insofern verständlich, als in jeder Einreihungswertklasse alle Betriebsgrößen mit enthalten sind. Deutlich hebt sich aber in den 3 Jahresgruppen ein Anstieg der Hektarpreise zu den höheren Einreihungswertklassen hin ab. Diese Erhöhung des Preises ist letzten Endes mit einer erhöhten Ertragsfähigkeit des Bodens verbunden.

Stellt man diese Preise den auf dem freien Grundstücksmarkt erzielten oder den oben angeführten Preisen des Bayerischen Bauernverbandes gegenüber, so muß man von diesen aus öffentlichen Mitteln bezahlten Preisen einen gewissen Betrag abziehen. Es handelt sich nämlich in allen Fällen um den sogenannten Gesamtpreis der Siedlerstellen, d.h. den Preis für den voll betriebsfähigen Hof, der dem Ertragswert entspricht. Der tatsächlich bezahlte notarielle Kaufpreis war in den meisten Fällen

---

1) Da die Einheitswerte der einzelnen Betriebe nicht zu ermitteln waren, hat das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die übernommenen Betriebe in der Kaufpreissammlung nach den Einreihungswerten der betreffenden Gemeinden oder des Gemeindeteils eingestuft.

geringer, und zwar um den Betrag, der notwendig war, um den betreffenden Hof voll existenzfähig zu machen. Es muß demnach das Kapital für die notwendigen Investitionen wie Gebäudereparaturen und Inventarergänzung abgesetzt werden. Dies deckt sich mit unserer Feststellung weiter oben, daß in den Fällen, in denen ein Hof nach dem BVFG erworben wird, der Ertragswert nur selten zur Auszahlung kommt. Der Anteil der Kosten für den Ergänzungsbedarf am Gesamtpreis lag in Bayern 1953/54 bei 13,2 v.H., 1955/56 bei 15,1 v.H. und 1957/58 bei 14,8 v.H.[1] Dieser auf den Gruppendurchschnitt der einzelnen Jahre bezogene prozentuale Ergänzungsbedarf liegt in der Größengruppe 1 bis unter 3,0 ha, weil dort der auf Gebäude und Inventar entfallende Anteil am Gesamtpreis sehr groß ist; er nimmt zum größeren Betrieb hin ab.

Die Durchschnittspreise allein können nicht umfassend die Situation auf dem gebundenen Bodenmarkt darstellen; vielmehr ist zur Durchleuchtung auch die Gegenüberstellung von Höchst- und Mindestpreisen (Tab. 14 und 15) notwendig. Bei der Aufstellung nach Größenklassen (Tab. 14) sind sowohl starke Abweichungen im Unterschied der Höchst- und Mindestpreise festzustellen als auch innerhalb der einzelnen Jahresgruppen von der kleineren Betriebseinheit zur größeren. Dies Auseinanderklaffen der Preise liegt an den mit dem einzelnen Objekt verbundenen Gegebenheiten, wie Umfang des Betriebes, Verkehrslage, Bodengüte, Kulturzustand, Waldanteil, eventuelle Nebeneinnahmen usw. Bei den sehr stark nach oben abweichenden Preisen innerhalb der Größengruppe 1 bis unter 3,0 ha handelt es sich nur um einige Fälle. Es sind dies reine Nebenerwerbsstellen, die einen sehr großen Gebäudeergänzungsbedarf hatten. In den Größenklassen 10 bis 20,0 ha und 20 und mehr ha sind die Abweichungen von den Mittelwerten geringer, sie sind fast ausschließlich in der Ertragslage des Bodens begründet.

Eine geringere Schwankung innerhalb der Jahresgruppen weist die Aufgliederung nach den Einreihungswerten (Tab. 15) auf. Von einigen Abweichungen abgesehen, ist sowohl beim Durchschnittspreis als auch bei den Höchst- und Mindestpreisen zu der höheren Einreihungswertklasse hin ein Ansteigen der bezahlten Preise zu verzeichnen. Bei den Höchstpreisen handelt es sich ausschließlich um Betriebe in der Größenordnung 1 bis unter 3,0 ha; hier ist das Preismaximum mitunter am wenigsten mit der Qualität des Bodens zu verbinden.

---

1) Kaufpreissammlungen für landwirtschaftliche Betriebe in Bayern aus den von den bayer. Siedlungsbehörden...a.a.O.

Diese Darstellung der erzielten Preise nach dem FlüSG und BVFG zeigt deutlich, wie unterschiedlich selbst bei Veräußerungen, die sich nach dem Ertragswert richten, die Erlöse sein können. Ein starrer Rahmen läßt sich also auch hier nicht anlegen. Die Beobachtung des freien Grundstücksmarktes zeigt, daß die Diskrepanz zwischen Höchst- und Mindestpreis noch viel größer ist. Während bei den mit öffentlichen Mitteln finanzierten Ankäufen die starken Abweichungen nur in der kleineren Betriebsgrößenordnung anzutreffen sind, weist der freie Grundstücksmarkt auch bei Großbetrieben erhebliche Schwankungen auf. Zur Unterstreichung diene folgendes Beispiel: Ein Betrieb in der Nähe einer größeren oberbayerischen Kreisstadt wurde mit insgesamt 160,0 ha geschlossen an ein Industrieunternehmen verkauft. Der bei diesem Verkauf erzielte Hektarpreis für Grund und Boden und die dazugehörenden Gebäude betrug nahezu 50,000,-- DM. Im allgemeinen rechnet man bei einem größeren Betrieb mit guten Boden- und optimalen anderen Betriebsverhältnissen mit einem Hektarpreis bei voller Inventarisierung zwischen 10 000,-- und 15 000,-- DM.

d. Objekte, bei deren Erwerb die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit zurücktritt gegenüber anderen Wünschen des Käufers

Bei derartigen Liegenschaften spielt der Ertragswert nur eine sehr untergeordnete Rolle. Häufig schafft erst der Nachweis einer dauernden Unrentabilität die Voraussetzung für die behördliche Genehmigung des Besitzwechsels. Da es sich hier fast ausnahmslos um Objekte in landschaftlich reizvollen Gegenden handelt und der Ertragsfähigkeit keine wesentliche Bedeutung zukommt, wird der Verkehrswert immer einen sogenannten Liebhaberwert darstellen. Seine Höhe wird weitgehend bestimmt von der Kapitalkraft des Käufers und von seiner persönlichen Einschätzung des Objektes. Die Preisbildung wird daher mehr von der Person des Käufers als von der Beschaffenheit der Liegenschaft beeinflußt.

Stets ist in solchen Fällen die Bewilligung des Ankaufes durch das Bauerngericht oder das Grundstücksverkehrsreferat der Kreisregierung eine größere Sorge der Beteiligten als die Einigung über den Verkaufspreis. Für die Taxation bieten sich dabei wenig Anhaltspunkte, noch weniger kommen für sie schematisierte Richtlinien in Frage. Die Preisbildung stützt sich nämlich nicht so sehr auf den realen Wert als auf die besonderen Umstände, wie z.B. anziehende Umgebung, repräsentative Wohngebäude usw.

2. Der Grund der Veräußerung und ihr Zweck
Dieser unter die exogenen Wertfaktoren einzureihende Punkt führt in der Praxis nicht selten zu einem Verkaufserlös, der in keinem Zusammenhang mit dem eigentlichen Ertragswert des Objektes steht. Hierbei ist es ohne weiteres möglich, daß der zur Auszahlung gelangte Endpreis in dem einen Fall höher als der Ertragswert ausfällt, während in einem anderen - selbst bei ganz gleichen Ertragslagen - der Ertragswert unterschritten wird.

In allen Fällen, in denen durch den Verkauf eines Anwesens die Existenz des Abgebers auf Lebenszeit sichergestellt werden soll, tritt ein dem Verkehrswert entsprechender Barkaufpreis zurück zugunsten einer gesicherten, nachhaltigen Rentenleistung. Derartiger Grundbesitz wird besonders von einheimischen kapitalschwachen Käufern bevorzugt, während er für Käufer mit staatlichen Mitteln keine Vorteile bietet. Ausschlaggebend ist dabei die Lebenserwartung der Rentennutznießer, wobei die Höhe der jährlichen Renten im Einklang mit der Ertragsfähigkeit der Anwesen stehen muß. Nur bei hohem Alter bzw. einer geringen Lebenserwartung des abgebenden Eigentümers kann eventuell das Risiko übernommen werden, daß die jährlich zu leistende Rente für eine kurze Zeit die Ertragsfähigkeit des übernommenen Betriebes übersteigt. In derartigen Fällen dient zur Überbrückung oft die Inanspruchnahme von Fremdkapital, um den jährlichen Rentenverpflichtungen nachkommen zu können. Ein Grunderwerb auf dieser Basis wird jedoch stets mit dem in der Lebenserwartung liegenden Risiko belastet sein. Die Finanzierung des Ankaufs mit öffentlichen Mitteln scheidet in diesen Fällen aus.

Als Beispiel sei hier folgender Fall erwähnt: Im westlichen Mittelfranken erwarb 1956 eine Flüchtlingsfamilie, von der 2 Mitglieder zuvor in der Industrie beschäftigt waren, von einem älteren Ehepaar ohne Erben einen auslaufenden Hof mit 19,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche auf Rentenbasis. Gefordert waren Naturalleistungen auf Lebenszeit, die mit jährlich 2 200,-- DM zu veranschlagen waren, und ein Barpreis von 50 000,-- DM. Die Lebenserwartung betrug für den einen Eheteil 11, für den anderen 18 Jahre. Da die vollen Reichnisse bis zum Ableben des Längstüberlebenden zu leisten waren, kamen für die Verrechnung 18 Jahre in Betracht. Das Ausgedinge repräsentierte daher einen Betrag von 39 600,-- DM. Das zum Ankauf erforderliche Darlehen wurde mit der Auflage genehmigt, daß die Barzahlung auf 40 000,-- DM ermäßigt wird, da sonst die zu übernehmenden jährlichen Verpflichtungen die Leistungsfähigkeit des Hofes überschreiten würden. Diesem Entscheid lag folgende

Berechnung zugrunde: Als jährliche Höchstbelastung wurden auf Grund des Hektareinreihungswertes 200,-- DM je ha erachtet, für den 19 ha großen Hof also 3 800,-- DM. Bei einem Wert des jährlichen Ausgedinges von 2 200,-- DM standen noch 1 600,-- DM für den Kapitaldienst des Darlehens zur Verfügung. Diese entsprechen bei 4 v.H. Amortisation ohne Zinsanfall des aus Ausgleichsmitteln fließenden Darlehens einem Betrag von 40 000,-- DM. Wäre der gesamte Wertausgleich bar erfolgt, so hätte die von der Behörde angenommene Leistungsfähigkeit des Hofes einen Kaufpreis von 95 000,-- DM abgedeckt, während der Wert bei der geforderten jährlichen Rentenleistung entsprechend der Lebenserwartung nur 79 600,-- DM betrug. Da sich kein anderer Kaufinteressent mit Eigenkapital fand, ermäßigte der Übergeber seine Forderung der Auflage entsprechend. Offen bleibt dabei, ob nicht der Käufer die Differenz aus seinen Sparmitteln wenigstens teilweise stillschweigend abdeckte.

Um die aus dem Beispiel ersichtliche Benachteiligung zu beheben und den Ankauf der zur Verrentung kommenden Anwesen durch heimatvertriebene Landwirte zu fördern, hat die Bundesregierung die Möglichkeit geschaffen,[1] einerseits das mit einer Verrentung verknüpfte Risiko auszuschalten und andererseits über kürzere Zeit laufende, aber dafür um so höhere Renten durch Verlagerung auf eine längere Dauer tragbar zu machen.[2] Auf Antrag übernimmt die Deutsche Siedlungsbank, Bonn, gegen Übereignung des von den Behörden ausgereichten und auf die Lebenserwartung abgestimmten Rentenkapitals die Auszahlung der monatlichen Rente. Damit entfällt für den Erwerber des Objektes das in der Lebenserwartung liegende Risiko. Weiter wird eine die Leistungsfähigkeit des Anwesens übersteigende kurzjährige Rente durch die Verlagerung auf 25 Jahre keinen Hinderungsgrund für eine Bewilligung des benötigten Darlehens bilden. Dieses Verfahren hat außerdem für den Käufer noch den Vorteil, daß der an die Rentenbank einzuzahlende Betrag nicht der jährlichen Rentenleistung mal Lebenserwartungsjahre zu entsprechen hat, sondern auf den Kapitalwert der Rente (Rentenbarwertfaktor mal jährliche Rente) abgestellt ist. Für eine Rente, bei der die Lebenserwartung 18 Jahre beträgt, ist daher nur ein Betrag abzuführen, der dem 12.9125fachen der jährlichen Rente entspricht.

---

1) Vgl. weiter oben S. 60 ff.

2) Rundschreiben des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Betreff: Ländliche Siedlung. Möglichkeit der Landabgabe gegen Zusicherung einer lebenslänglichen Rente...a.a.O.

Das begreifliche Verlangen der abgebenden Besitzer nach einer wertbeständigen Absicherung der Rente hat dazu geführt, daß man sie fast ausnahmslos auf Getreidebasis festlegt, wobei neuerdings der Roggen ausscheidet. Bei einer Verrentung über die Deutsche Siedlungsbank, Bonn, die nur in bestehender Währung abgeschlossen werden kann, wird die Kaufkraftsicherung dadurch erreicht, daß wohl die von der Deutschen Siedlungsbank ausgezahlte Rente konstant bleibt, aber der Übernehmer sich verpflichtet, die Differenz zu einem bestimmten höheren Getreidepreis zu leisten. Das kann er ohne Gefährdung seiner Existenz, da bei Ansteigen der Getreidepreise die zur Zeit der Übernahme festgelegte Kapitaldienstverpflichtung gegenüber dem Staat immer noch gleich bleibt. Eine Erhöhung dieser Verpflichtungen ist selbst bei allgemein steigendem Preisindex nicht üblich. Darin liegt eine gewisse Reserve bei sonst steigenden Preisen für landwirtschaftliche Erzeugnisse und Betriebsmittel, da in der Aufwandseite ein Kostenteil konstant bleibt.

3. Jahreszeitliche Terminierung der Veräußerung

Bei der Taxation einer landwirtschaftlichen Liegenschaft spielt der Zeitpunkt des Wirtschaftsjahres, zu welchem der Besitzwechsel vor sich gehen soll, mitunter eine beachtliche Rolle. Weiß dies der Verkäufer geschickt auszunützen, so läßt sich ohne weiteres ein Preis erzielen, der mit der tatsächlichen Ertragslage nicht voll übereinstimmt. Gerade abfallende Bodenverhältnisse lassen sich bei einer nur oberflächlichen Betrachtung durch geschickte Festlegung des Verkaufstermines günstiger repräsentieren. Es ist dies ein Faktor, der als exogen eingereiht werden muß, jedoch nur bei einer Veräußerung zur Geltung kommt. Außerdem wird der erzielbare Erlös eines Objektes mit stehender Ernte, also in den Monaten April, Mai, Juni sich nicht nur um den erntekostenfreien Ernteertrag erhöhen, sondern es rechtfertigen die nahe heranstehenden Einnahmen auch einen Sonderzuschlag. In der Regel erkennen die Verkäufer dies auch an. Derartige Übernahmen werden schon deshalb bevorzugt, weil die aufstehende Frucht Schlüsse auf den Kulturzustand und die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche zuläßt.

Hier muß auch den verschiedenen üblichen Verkaufspraktiken erhöhte Beachtung geschenkt werden.

Unter normalen Verhältnissen wird jeder Verkäufer bemüht sein, seinen Besitz zu der Zeit zu verkaufen, zu der er den günstigsten Eindruck hinterläßt. So wird z.B. ein für Trockenheit anfälliger Boden am vorteilhaftesten im zeitigen Frühjahr, solange noch die Winterfeuchtigkeit

vorhält, zum Verkauf angeboten. Der Verkäufer wird sich nicht dem Risiko aussetzen, daß bei einer Trockenheit im Sommer die Nachteile des Bodens allzu sehr hervortreten. Ebenso wird sich Grund und Boden in schlechtem Kulturzustand am vorteilhaftesten außerhalb der Vegetationsperiode verkaufen lassen, weil dann der Bewirtschaftungszustand nur nach den jungen Wintersaaten beurteilt werden kann und zu dem der Grad der Verunkrautung nicht voll erkennbar ist. Steht jedoch ein landwirtschaftliches Objekt in guter Kultur, so wird es sich stets vor Erntebeginn am günstigsten präsentieren und dann den größtmöglichen Erlös resultieren. Nicht selten wird der Verkäufer dadurch verleitet, im Veräußerungsjahr besonders hohe Gaben an Mineraldünger zu verabreichen, um damit den Eindruck einer hohen Ertragsfähigkeit und eines guten Kulturzustandes zu erwecken. Diesem Bestreben leistet einseitige Stickstoffdüngung besonders Vorschub, da gewöhnlich nur dieser Nährstoff eine in die Augen springende Wirkung erzielt.

Alle diese Umstände kommen selbstverständlich nur dann zur vollen Geltung, wenn die Taxation zur Feststellung des erzielbaren Preises für einen beabsichtigten Verkauf dient. Bei Wertermittlungen aus anderer Veranlassung, wie Erbauseinandersetzungen oder Beleihungen, kommt ihnen keine Bedeutung zu. Dagegen ist es bei Objekten, für die Liebhaberpreise in Betracht kommen, von ausschlaggebender Wichtigkeit, daß zur Veräußerung die Jahreszeit gewählt wird, in der die Eigenschaften, die einen Überpreis rechtfertigen, am vorteilhaftesten hervortreten.

4. Wertveranschlagung des Inventars

Bei der Ermittlung des Wertes von lebendem Inventar pflegen keine Schwierigkeiten aufzutreten. Hier richtet man sich durchweg nach der jeweiligen Marktnotierung; der sich ergebende Betrag wird bei der Ermittlung des Gesamtwertes entsprechend eingesetzt. Eine gesonderte Veräußerung des lebenden Inventars wird nur in Ausnahmefällen zu einem erhöhten Gesamterlös führen.

Anders verhält es sich bei dem toten Inventar; hier läßt sich besonders gut ein exogener Charakter des festzulegenden Wertfaktors erkennen. Der Marktwert der einzelnen Maschinen und Gerätschaften liegt in der Regel niedriger als ihr Gebrauchswert im Rahmen des Betriebes. Ein getrennter Abverkauf des toten Inventars wird daher keinesfalls zu einem höheren Gesamterlös führen. Er ist nur dann angezeigt, wenn der Käufer selbst über entsprechendes Inventar verfügt, wie dies bei industrie- und wehrmachtverdrängten Landwirten häufig der Fall ist. Diese setzten

das auf dem Kaufobjekt vorhandene Inventar derart gering in ihre Kalkulation ein, daß ein gesonderter Verkauf eine Gesamtwerterhöhung verspricht.

Eine besondere Rolle spielt das tote Inventar bei einem durch Staatsmittel finanzierten Ankauf: fehlendes Inventar ist hier ein beträchtlicher Nachteil. Für die erforderliche Ausstattung des Betriebes kommt praktisch nur Neubeschaffung in Frage. Bei der heute notwendigen Mechanisierung belastet der dazu nötige hohe Betrag die Gesamtfinanzierung sehr stark. Da für den als tragbar angesehenen Kapitaldienst Grenzen gezogen sind, kann in solchen Fällen nur durch Reduzierung des Hofübernahmepreises die Möglichkeit zur Übernahme geschaffen werden.

5. Veranschlagung von Waldbeständen

Die in der Praxis anzutreffende unterschiedliche Bewertung von Waldbeständen, die im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb veräußert werden, gaben Veranlassung, diesen gesamten Komplex mit unter die exogenen Faktoren einzuordnen. Nur in Ausnahmefällen wird der auf den Waldanteil entfallende Ertragswert bezahlt. Beim Ankauf mit Eigenkapital wird dieser - wobei gerade die persönliche Einstellung des Käufers und genügend flüssiges Barkapital eine Rolle spielen - überbezahlt, während bei Ankäufen mit öffentlichen Mitteln ein zum Betrieb gehörender Waldanteil auf den Verkaufserlös mindernd wirken kann. Da dieser Punkt bei Veräußerungen sehr häufig anzutreffen ist, soll er im nachstehenden eine genauere Erläuterung erfahren.

Umfaßt ein landwirtschaftlicher Betrieb Waldgrundstücke, so wird es sich in den meisten Fällen als notwendig erweisen, über sie eine Sonderregelung zu treffen. Überall wo die Veräußerung aus persönlichen und familiären Gründen erfolgt, beabsichtigt der Besitzer fast regelmäßig, einen möglichst großen Teil des Waldes für sich zurückzubehalten, weil er begreiflicherweise danach strebt, Sachwerte so weit wie möglich nicht aus der Hand zu geben. Hierfür bietet der Wald das geeignete Objekt, da er bei geringfügigen Pflegekosten durch seinen jährlichen Zuwachs die Rentabilität des in ihm investierten Kapitals verbürgt. Das Zurückbehalten wenigstens eines Großteiles des Waldes vom Verkauf wird vor allem dort angestrebt, wo die Veräußerung nicht ein möglichst großes Kapital flüssig machen, sondern den Veräußerer von der Landwirtschaft mit ihrem großen Aufwand an Zeit und Arbeit befreien soll. Der Entscheid darüber, wie weit der Wald in diesen Fällen zurückbehalten werden kann, obliegt den Bauerngerichten und den Grundstückreferaten bei der Regierung.

Leider vermißt man derzeit eine einheitliche Behandlung der hier anstehenden Fragen. Die Auffassung der entscheidenden Behörde, die wechselnden Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes und nicht selten die Intervention örtlicher Parlamentsvertreter lassen sehr unterschiedliche Entscheidungen entstehen. Wie sich das neue Grundstückverkehrsgesetz hier auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Als weitere Besonderheit kommt es vor, daß der Besitzer zwar die Waldbodenfläche dem Verkaufe mit unterstellt, sich jedoch die Nutznießung schlagbarer Bestände bis zum Kahlhieb auf Lebenszeit vorbehält. Hierbei obliegt die Aufforstungspflicht häufig dem neuen Eigentümer. Bei derlei Vereinbarungen muß immer damit gerechnet werden, daß das gesamte hiebreife Holz der betroffenen Waldgrundstücke noch zu Lebzeiten des Nutzungsberechtigten abgetrieben wird. Dafür sorgen schon seine voraussichtlichen Erben. Folgender Vorfall möge dafür als beredtes Beispiel dienen. Im südlichen Teil von Mittelfranken erwarb ein junges Ehepaar einen auslaufenden Hof nach dem Seßhaftmachungsgesetz. Das abgebende Ehepaar, dessen beide Söhne im Krieg gefallen waren, behielt sich die Nutznießung eines mit schlagbarem Altholz bestandenen Waldgrundstückes vor. Solange der Ehemann lebte, wurde jedoch kein Holz eingeschlagen. Nach dem Tode des männlichen Ehegatten brachte die Verwandtschaft die Ehefrau dazu, den ganzen hiebreifen Bestand einzuschlagen und den Erlös den Erbberechtigten zur Verfügung zu stellen.

Kommen bei einem landwirtschaftlichen Objekt Forstflächen mit schlagbaren Beständen mit zum Verkauf, so bedeutet dies eine außerordentliche Erhöhung des Preises. Derartige Höfe sind aus Spekulationsgründen sehr gefragt. Zumeist haben sich die Käufer in Verbindung mit einer Holzfirma über den Wert des aufstehenden hiebreifen Holzes genau informiert und vermögen sich so ein zutreffendes Bild vom Preis für den landwirtschaftlichen Teil des Besitzes zu verschaffen. Es wird dann von ihrer Kapitalkraft abhängen, welche Holzmengen sie einschlagen. In solchen Fällen wird der Besitzer gut daran tun, den ganzen Einschlag oder einen Teil davon vor dem Verkauf selbst vorzunehmen. Hier sei erwähnt, daß zu Notzeiten der Landwirtschaft Ende des vorigen Jahrhunderts unter der Aera Caprivi der Güterhandel seine größten Gewinne daraus zog, daß er landwirtschaftliche Liegenschaften mit älteren Waldbeständen aufkaufte und nach Abtrieb des gesamten verwertbaren Aufwuchses wieder ganz oder aufgeteilt weiter veräußerte. Der Erlös aus dem Holzverkauf deckte vielfach den Kaufpreis ganz oder doch zum größten Teil.

Bei der Taxation müssen daher die Waldgrundstücke in der Regel besonders behandelt werden. Kann wegen Hiebunreife des Waldbestandes nicht der Abtriebswert[1] festgelegt werden, dann wird der sog. Bestandserwartungswert[2] zugrunde gelegt. Bei den z.B. im mittelfränkischen Raum überwiegenden Holzarten Fichte und Kiefer kann bis zu 25 Jahren von einem Abtriebswert nicht gesprochen werden. Dagegen wird der Bestandserwartungswert je nach Standortgüte und Bestockungsgrad durchschnittlich zwischen 1 500,-- bis 2 500,-- DM je Hektar liegen. Hinzu kommt noch der gegendübliche, meist geringe Wert der Waldbodenfläche. Bestandserwartungswert und Abtriebswert decken sich bei Fichte mit 70, bei Kiefer mit 90 Jahren, also bei Erreichung der Hiebreife.

Bei Jungwald oder Stangenholz, die keine sofortigen Erträge abzuwerfen vermögen, verdient dies bei einem mit Staatsmitteln finanzierten Ankauf besondere Beachtung. Die Gepflogenheiten bei der Ausreichung von Darlehen bringen es mit sich, daß der Kapitaldienst für den auf den Wald entfallenden Kaufpreisteil überwiegend durch die Landwirtschaft aufgebracht werden muß. Mit anderen Worten: die Zinsleistungsfähigkeit des Hofes wird durch den im Ankauf eingeschlossenen Wald nicht erhöht, aber die Landwirtschaft wird stärker - nach Maßgabe des Waldwertes - belastet. Bei dem Ankauf eines Hofes mit Altholzbeständen ist die Bescheinigung des zuständigen Forstamtes über die nachhaltig erzielbare Nutzung für die Bemessung der Zinsleistungsfähigkeit maßgebend.

Der Grund für die Unterbewertung von Jungwald liegt darin, daß der zu übernehmende Gesamtbesitz nur nach der Zinsleistungsfähigkeit bewertet wird. Da Jungbestände keinen nennenswerten Nutzen abwerfen, belastet der Kapitaldienst des für den Wald veranschlagten Betrages die

---

1) Vgl. M a n t e l , W.: Waldbewertung, 2. Aufl., München 1953, S. 22, der unter Feststellung des Abtriebswertes folgende Methode versteht: "Die Abtriebswertmethode besteht in der Feststellung des des Bestandswertes nach dem erntekostenfreien Marktwert des aufstehenden Holzvorrates, wenn er jetzt genützt würde."

2) Ebenda, S. 27. Mantel erläutert diesen Terminus wie folgt: "Die Bewertung von Beständen nach dem Erwartungswert gründet sich auf der Überlegung, daß die Summe aller noch zu erwartenden, auf das Jahr diskontierten Einnahmen, vermindert um die auf den gleichen Zeitpunkt diskontierten noch zu erwartenden Erzeugungskosten, den Wert eines Bestandes darstellt."

Landwirtschaft. Seine Tragbarkeitsgrenze wird dadurch mehr oder minder unter das tatsächliche Niveau herabgedrückt. Praktisch folgt daraus, daß Waldgrundstücke ohne eine sofortige, nachhaltige Nutzungsmöglichkeit bei derartigen Veräußerungen entweder gar nicht oder doch nur gänzlich unzureichend bewertet werden.

Ein typisches Beispiel für eine solche Handhabung der Bestimmungen über die Darlehensbewilligung liefert der Eingliederungsversuch eines heimatvertriebenen Landwirts in der näheren Umgebung von Nürnberg. Er hatte vor einigen Jahren ein Anwesen mit 14,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 7,0 ha Wald ohne Inventar erworben. Der Preis betrug einschließlich des kapitalisierten Ausgedinges 75 000,-- DM. Der Wald bestand neben 2,0 ha Kiefernschonung hauptsächlich aus Fichtenstangenholz. Der Wert der Waldfläche war vom zuständigen staatlichen Forstamt mit 28 000,-- DM veranschlagt. Außerdem gehörte zum Anwesen ein Holzrecht aus dem Staatswald, für das das Forstamt rd. 7 000,-- DM Ablösung bot. Die kreditausreichende Behörde stellte eine Genehmigung des beantragten Darlehens nur mit der Auflage in Aussicht, daß der Kaufpreis um 20 000,-- DM zurückgesetzt werde. Rechnet man den effektiven Wert der Forstflächen und des Forstrechtes mit insgesamt 35 000,-- DM, so würde bei Annahme dieser Forderung für die Hofstelle mit guten, nicht reparaturbedürftigen Gebäuden und mit 14,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, die bisher mit 40 000,-- DM veranschlagt war, 6,0 km von Nürnberg entfernt, der indiskutable Preis von 20 000,-- DM verbleiben. Mit anderen Worten: der Wert des Waldes würde, da er derzeit noch keinen Nutzen abwarf, bei der Beurteilung der tragbaren Belastung durch den Kapitaldienst für das Darlehen zum Verkauf und zur Inventarisierung überhaupt nicht angerechnet. Der Besitzer lehnte diese Zumutung selbstverständlich ab, und der Kaufvertrag wurde annulliert.

Derartige Überprüfungsmethoden bei der Bewilligung von Staatsdarlehen haben dazu geführt, daß bei einer Veräußerung an Käufer mit Staatsdarlehen dem Anwesen nur soviel Waldfläche belassen wird, wie es auf Grund der Erfahrungen aus anderen Verkäufen notwendig ist, um die bauerngerichtliche Genehmigung zum Verkauf zu erhalten. Zudem wird auf dieser Fläche möglichst aller verwertbare Bestand vor dem Verkauf abgetrieben.

6. Einfluß der gesetzlichen Bestimmungen auf den Verkehrswert

Der parzellierte Verkauf eines landwirtschaftlichen Anwesens bei örtlichem Land- und Aufstockungsbedarf, der - wie schon erwähnt - um 20 bis 40 % höhere Erlöse als der Verkauf geschlossener Anwesen erbringt, setzt die gesetzliche Genehmigung voraus. Liegt sie vor, so muß die Taxation das Ermittlungsziel nach den dann eintretenden Bedingungen bestimmen.

Das gilt z.B. bei der Taxation von landwirtschaftlichen Anwesen, deren Wert für die richterliche Ausschreibung bei Zwangsversteigerungen festgelegt werden soll. Hier schreiben die Bestimmungen für den gerichtlichen Verfahrensgang[1)] die gesonderte Bewertung jeder einzelnen Plannummer vor. Da aber auf Grund des bisher geltenden Kontrollrats-Gesetzes Nr. 45 in den wenigsten Fällen eine tatsächliche Zerschlagung in Frage kam, mußte bei der Ermittlung nicht der Wert angesetzt werden, der bei einem Einzelverkauf (Zerschlagungswert) zu erreichen wäre, sondern der, der dem Grundstück im Rahmen der Wertveranschlagung des Gesamtbesitzes zukommt.

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen im Erweiterungsgebiet von Städten oder größeren Gemeinden ist es von ausschlaggebender Bedeutung, ob sie in einem Gebiet liegen, das zur Bebauung vorgesehen ist. Dann schränkt nämlich das Gesetz die Veräußerung nicht ein. Auf die Preisgestaltung für derartiges Areal wird bei den Einzelgrundstücken noch näher einzugehen sein.

Am stärksten wirkt die derzeitige einschlägige Gesetzgebung bei der Unterbindung des Überganges land- und forstwirtschaftlichen Nutzlandes in berufsfremde Hände. In dem Kreis der Großverdiener aus Industrie und Handel besteht große Neigung, überschüssiges Kapital in Grund und Boden anzulegen oder sich einen landwirtschaftlichen Sommersitz zu schaffen. Für derartige Bestrebungen bilden überhöhte Preisforderungen keine Hinderungsgründe. Würden hier die gesetzlichen Bestimmungen den Ankauf durch Berufsfremde nicht unterbinden oder zum mindesten sehr erschweren, müßte mit einer beträchtlichen Preissteigerung gerechnet werden.

Das bisherige Gesetz[2)] hat gewisse Ausnahmen unter besonderen Verhältnissen zugelassen. So ermöglicht z.B. der Nachweis einer durch die Ungunst der örtlichen Verhältnisse bedingten nachhaltigen Unrentabili-

---

1) Zwangsversteigerungs-Gesetz § 74 a Abs. 5.

2) Kontrollrats-Gesetz Nr. 45, bayer. Durchführungsverordnung Nr. 127.

tät die Genehmigung zum Erwerb dieses Grundbesitzes durch außerhalb der Landwirtschaft stehende Personen oder Gesellschaften. Hier kann sich die paradoxe Tatsache ergeben, daß ertragsmindernde und die Rentabilität ungünstig beeinflussende Verhältnisse und andere Wirtschaftserschwernisse die Vorbedingung für einen höheren Veräußerungserlös sind. Auch die Verwendung für soziale Zwecke (Mitarbeitererholungs- und -ferienheime) ermöglichen es dem Großkapital in besonderen Fällen, die Ankaufsgenehmigung von den Behörden zu erhalten. Die Erfahrung lehrt, daß bei derartigen Erwerbungen die Verkaufserlöse wesentlich über dem Durchschnitt der betreffenden Gegend liegen. Im allgemeinen beschränken sich diese Ankäufe auf sog. Herrschaftssitze mit aufwendigen Wohngebäuden, deren Erhaltung die Nutzfläche übermäßig belastet. Ferner spielt dabei die landschaftlich schöne Lage eine größere Rolle als die landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen.

Abschließend sei zu dem Abschnitt E nochmals bemerkt, daß eine Aufgliederung der Wertfaktoren in exogene und endogene zur Darstellung des gesamten Problemes der Taxation landwirtschaftlicher Anwesen zweckmäßig ist. Während die endogenen Faktoren - die für die Bemessung des Ertragswertes heranzuziehen sind - von dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt oder gar von gesamtwirtschaftlichen Verhältnissen unberührt bleiben, sind die exogenen Faktoren, soweit sie die Persönlichkeit und Kapitalkraft des Kaufinteressenten umfassen, besonders von den agrar- und sozialpolitischen Vorgängen abhängig. Dies bedingt, daß die Tatbestände der exogenen Faktoren sich in ständiger Wandlung befinden. Eine allgemeine Festlegung über Jahre hinaus, wie dies bei den endogenen Wertfaktoren möglich ist, scheidet aus.

F. Preisbildung bei Einzelgrundstücken

Standen in den vorhergehenden Kapiteln die Vorgänge bei der Preisbildung für geschlossene landwirtschaftliche Betriebe zur Erörterung, so sind zur Vervollständigung der Betrachtungen über den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr die Untersuchungen im Folgenden auf die Einzelgrundstücke auszudehnen. Während bei einem großen Teil der zur Veräußerung kommenden Anwesen die endogenen Wertfaktoren, also der Ertragswert, das Ziel der Wertermittlung ist, treten diese bei den Einzelgrundstücken gegenüber anderen Erscheinungen, den exogenen Wertfaktoren, in ihrer Bedeutung für die Preisbildung zurück.

Anlaß zu dieser Feststellung gibt die Tatsache, daß sich das Preisniveau bei Einzelgrundstücken nach eng lokal bedingten Verhältnissen unter weitgehender Ausschaltung der Qualitätsfrage regelt, während bei geschlossenen Anwesen die Nachfrageseite über das ganze Bundesgebiet ausgedehnt sein kann. Für die Wertbemessung einzelner Parzellen spielen also das örtliche Angebot und die örtliche Nachfrage die ausschlaggebende Rolle. Es wird demnach zu untersuchen sein, welche örtlichen Gegebenheiten Angebot und Nachfrage gestalten. Als Grundzug ist dabei hervorzuheben, daß sich die Vorgänge hier vor dem Hintergrund der in Gang befindlichen Umschichtung der Dorfgemeinschaften und der veränderten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen abspielen.

Bei der Beurteilung der preisbildenden Faktoren für Einzelgrundstücke sind 2 Hauptgruppen zu unterscheiden, die eine getrennte Behandlung erfordern. Für die Wertbemessung ist es nämlich wichtig, ob das Grundstück weiterhin nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden soll, oder ob eine andere Verwendung beabsichtigt ist. Dementsprechend ist die folgende Aufgliederung eingeteilt.

I. Teilflächenerwerb zur landwirtschaftlichen Nutzung

Grundsätzlich bildet die landwirtschaftlich genutzte Einzelparzelle keine wirtschaftliche Einheit, sondern ist nur Teil eines organischen Ganzen. Deswegen muß der für ein Grundstück angelegte Preis immer von der Gesamtwirtschaft des Erwerbers her gesehen werden.[1] Erst mit der qualitativen und quantitativen Zuordnung und dem damit verbundenen Ausgleich der Produktionsfaktoren wird das Grundstück seinen Preis erhalten.[2] Das erklärt die bei Preisvergleichen von landwirtschaftlichen Grundstücken immer wieder bestätigte Beobachtung, daß selbst innerhalb von Flurteilen mit ganz gleichen Ertragsvoraussetzungen unterschiedliche Preise zustande kommen können. Die enge Begrenzung des jeweiligen Preisniveaus am Parzellenmarkt setzt natürlich auch eine nennenswerte örtliche Nachfrage voraus. Erst unter dem Druck konkurrierender Bewerber wird die Preisbildung nicht mehr von der qualitativen Seite her zu betrachten sein, sondern von den Erwerbsmotiven, die anschließend be-

1) Vgl. Rothkegel, W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre...a.a.O., S. 42.

2) Vgl. Kaißling, G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden...a.a.O., S. 21.

trachtet werden. Somit kann übereinstimmend mit der Literatur[1] festgestellt werden, daß die örtliche Gebundenheit der Nachfrage bei Einzelgrundstücken sich entscheidend bei der Wertzuerkennung auswirkt. Die Strukturwandlung im landwirtschaftlichen Besitztum[2] bildet dabei den Haupteinfluß auf das örtliche Preisniveau. Ausgelöst wird diese strukturelle Umgestaltung letzten Endes durch das Bestreben, die erwerbswirtschaftliche Grundlage eines landwirtschaftlichen Anwesens immer über die konsumwirtschaftliche zu stellen und damit der Tendenz zu größeren Betriebseinheiten zu folgen. In reinen Bauerngemeinden sind damit Abwanderungen verbunden, mit ihnen ein Zurückgehen der Betriebe bei gleichzeitiger Vergrößerung der Betriebseinheiten.[3] Das freiwerdende Land dient zur Aufstockung kleinerer Betriebseinheiten. Eine Vergrößerung bei schon bestehenden Nebenerwerbswirtschaften kommt übrigens nur selten vor. Im Gegenteil wird bei derartigen Zwergbetrieben, wenn sie nicht ganz aufgegeben werden, häufig die Betriebsfläche, besonders durch Verpachtung, eingeschränkt.

Diese Bewegung wird, wie schon weiter oben gesagt, dadurch ausgelöst und gefördert, daß einerseits eine zeitgemäße Mechanisierung solcher Kleinlandwirtschaften nicht rentabel ist, und andererseits jede frei werdende Arbeitskraft sofort ein anderes Unterkommen mit meist beträchtlich besseren Verdienstmöglichkeiten finden kann. Das Hauptkontingent der Reflektanten auf Einzelgrundstücke stellen deshalb die kleinbäuerlichen Betriebe, die zwar schon bisher eine bescheidene Ackernahrung hatten, aber nun für eine rentablere Mechanisierung eine Vergrößerung der Wirtschaftseinheit anstreben. Solche Sanierungen entspringen der sich allmählich bei der bäuerlichen Bevölkerung durchsetzenden Erkenntnis, daß bei den heutigen Voraussetzungen für eine rentable und konkurrenzfähige Produktion in der Landwirtschaft eine volle männliche Arbeitskraft hinter einem bedächtigen Kuhgespann fehl am Platz ist und keinen im mindesten an den Lebensstandard eines Industriearbeiters heranreichenden Arbeitsertrag beanspruchen kann.

Nachfrage und Angebot sind jedoch in den einzelnen Landgemeinden sehr verschieden. In vornehmlich agrarisch orientierten Gemeinden, in denen sich außer einigen Nebenerwerbsstellen hauptsächlich größere Betriebe

---

1) Vgl. K a i ß l i n g , G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden...a.a.O., S. 22.

2) Vgl. weiter oben S. 42 ff.

3) Vgl. W e i p p e r t , G.: Das Dorf in der industriellen...a.a.O., S. 8.

befinden, besteht wenig Kaufinteresse. Bei den Zwergbetrieben herrscht die Tendenz vor, ihre Nutzfläche eher zu verkleinern als auszuweiten. Die größeren Betriebe sind vornehmlich Familienbetriebe, für die ein Flächenzuerwerb nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit ihrer Arbeitskräfte vorteilhaft ist. Hierbei entscheidet die Entfernung vom Hof und die Schlaggröße, ob eine echte Nachfrage entsteht.[1]

In Gemeinden mit überwiegend klein- und mittelbäuerlichem Besitz dagegen sind Einzelgrundstücke sehr gefragt, aus den bereits oben erwähnten Gründen der Existenzfestigung und rentableren Gestaltung des Betriebsablaufes. Es sind aber auch Anwesen vorhanden, die zur Abgabe von Grund bereit sind und deren Besitzer in andere Berufe überwechseln. In solchen Ortschaften übersteigt jedoch in der Regel die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches.

Unter derartigen Verhältnissen ist es eine natürliche Folge, daß die Preisbildung auf dem Parzellenmarkt, soweit es sich um Grundstücke mit nur landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit handelt, keineswegs ein einheitliches Bild bietet. Das Auseinanderklaffen von Ertragswert und Verkehrswert bei Einzelgrundstücken ist jedoch nicht allein in Nachfrage und Angebot begründet, sondern es spielen auch andere Faktoren eine Rolle, die nun erläutert werden sollen.

1. Preisbildung im Hinblick auf Boden-[2] und Kulturart[3]

Führt der Anteil der einzelnen Bodenarten an der LN eines Betriebes zu dem Wunsch, Boden zuzukaufen, so treten Qualitätserwägungen bei der Preisbestimmung zurück.[4] So kann bei extremen Bodenverhältnissen eine seltene Bodenart einen relativ hohen Erlös bringen. Daraus erklären

---

1) Vgl. A c h t e r , H.: Wirtschaftliche und soziale Probleme eines Dauernotstandsgebietes...a.a.O., S. 93.

2) Unter Bodenart versteht man die Mischung von Sand und Ton. Sie wird nach dem Anteil der beiden Stoffe bezeichnet. Man bedient sich dabei der durch die Reichsfinanzverwaltung für die Bodenschätzung eingeführten Einteilung: Sand, anlehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, milder Lehm, schwerer Lehm, Ton und Moor.

3) Für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist das Kulturartenverhältnis zwischen Acker- und Grünland hinsichtlich seiner betriebswirtschaftlichen Ausrichtung von Bedeutung.

4) Vgl. R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftliche Schätzungslehre...a.a.O., S. 42.

sich die oft zu beobachtenden Diskrepanzen der Preise bei gleichen Bodenarten, z.B. im mittelfränkischen Keupergebiet. Hier wird stets die in der Gemeinde seltene Bodenart einen unverhältnismäßig hohen Erlös erbringen. In den Gipskeupergebieten des oberen Aischtales mit ihren abnorm strengen Tonböden genießt der auf den Randhöhen anzutreffende leichte, für den Kartoffelbau günstige Sandboden der Schilf- oder Blasensandsteinformation eine Wertschätzung, die im umgekehrten Verhältnis zu seiner Ertragsfähigkeit steht. Im Gegensatz hierzu werden in den mageren Sandgebieten des Burgsandsteinverwitterungs-Gebietes für die einzeln auftauchenden schweren weizenfähigen Böden stark überhöhte Preise bezahlt.

Auch innerhalb der einzelnen Betriebe einer Gemeinde können in der Wertbemessung für die gleiche Bodenart erhebliche Unterschiede auftreten. Die Anwesenbesitzer werden immer geneigt sein, für die Bodenart, die ihrem Betrieb mangelt, höhere Preise anzulegen.

Dasselbe gilt sinngemäß auch für das Kulturartenverhältnis und kann hier ebenso den Preis in einer ganzen Gemeinde wie auch für den einzelnen Betrieb beeinflussen. So genießt z.B. in einem Gebiet mit geringem Anteil an natürlichem Grünland eine ertragsichere Talwiese eine weitaus höhere Wertschätzung als in Gemeinden oder Betrieben mit hohem Grünlandanteil. Ein beredtes Beispiel dafür bieten die Tabellen 15, 16 und 17 (s. weiter unten) aus einem unterfränkischen Landkreis. Hier bewilligen die Landwirte für die ertragsicheren Talwiesen Kauf- und Pachtpreise, die in keinem Verhältnis zur Ertragsfähigkeit stehen. Hektarpreise von 10 000,-- DM oder 500,-- DM Pachtablösung für einen Hektar je Jahr zählen hier nicht zu den Einzelfällen.

2. Preisbildung im Hinblick auf Nutzungsart

Auch die Nutzungsart wird der Wertbemessung vielfach zugrundegelegt. In der Regel lassen Grundstücke, auf denen Sonderkulturen wie Wein, Spargel, Hopfen, Tabak usw. angebaut werden, den Preis für Einzelgrundstücke mindestens um das Doppelte steigen. Ebenso trägt eine rein feldmäßige gärtnerische Nutzung zu einer außerordentlich hohen Werteinstufung bei. So sind z.B. im Feldgemüse-Anbaugebiet nördlich von Nürnberg - im sogenannten Knoblauchsland - Preise von 20 000,-- DM bis 30 000,-- DM je Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche als normal anzusehen. Der übliche Ertragswert dieser Böden mit ihren zwischen 30 bis 40 liegenden Bodenzahlen würde bei nur landwirtschaftlicher Nutzung 3 000,-- DM bis 4 000,-- DM je Hektar betragen.

3. Preisbildung nach der örtlichen Lage und der Größe des Grundstückes

Sie spielt besonders in nicht flurbereinigten Gemeinden eine bedeutsame Rolle. Bei der schnell fortschreitenden Mechanisierung der Landwirtschaft wird jeder Landwirt, der mit einem käuflichen Grundstück seine eigene Nutzfläche für die maschinelle Bearbeitung günstiger zu gestalten vermag, dieser Parzelle einen bei anderen wirtschaftlichen Erwägungen überhöhten Wert beimessen.

Von Bedeutung ist auch die Lage des Grundstückes zum Dorf oder zum Betrieb. Um die innere Verkehrslage seines Betriebes zu verbessern, ist sowohl der Haupt- als auch der Nebenberufslandwirt bereit, einen höheren Preis für ein Grundstück zu zahlen, wenn es in unmittelbarer Nähe des Hofes liegt, oder sogar an ihn anschließt.[1] Der Vorteil liegt nicht allein in den kürzeren Anmarschwegen, sondern auch in der mitunter möglichen Arbeitserleichterung durch Umstellung des Betriebes - z.B. auf Weidewirtschaft - oder in einer Vergrößerung oder Umstellung der Wirtschaftsgebäude, mit der eine innerbetriebliche Arbeitsvereinfachung verbunden sein kann.

Neben der Lage der zu erwerbenden Grundstücke spielt natürlich auch ihre Größe eine Rolle für die Preisbemessung. So wird auch in der Literatur festgestellt, daß ein um so höherer Preis je Flächeneinheit bewilligt wird, je kleiner die Parzelle ist.[2] Dies ist besonders dann der Fall, wenn Flurstücke durch Zuerwerb einer kleineren Fläche in ihrer Form abgerundet oder günstigerer Zugang zu den schon vorhandenen Feldstücken geschaffen werden kann.

4. Preisbildung nach der Auslastung der Produktionsmittel

Sollen die festen Kosten für Gebäude und Inventar - vor allem das tote - gesenkt werden, um diese Produktionsmittel voll auszulasten, und sind genügend Arbeitskräfte vorhanden, so wird ebenfalls Grund zuerworben, wobei der Preis ebenfalls über das sonst übliche Maß der Ertragsfähigkeit hinausgeht. Dies kann solange geschehen, bis kein 'totes Kapital' mehr vorhanden ist, und alle Reserven ausgeschöpft sind.[3] In

---

1) Vgl. K a i ß l i n g , G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden...a.a.O., S. 22.

2) A c h t e r , H.: Wirtschaftliche und soziale Probleme...a.a.O., S. 93.

3) K a i ß l i n g , G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden...a.a.O., S. 22.

diesem Zusammenhang spielt jedoch die Persönlichkeit des Betriebsinhabers und seine kalkulatorische Fähigkeit eine große Rolle.

Zur Erläuterung des bisher Gesagten und zum Gesamtüberblick über den Parzellenmarkt in einem bestimmten Gebiet dienen die Tabellen 17, 18 und 19. Sie enthalten eine Zusammenstellung von auf Hektar bezogenen Preisen für Einzelgrundstücke. Das Untersuchungsgebiet liegt in Unterfranken mit seinen sehr differenzierten landwirtschaftlichen Verhältnissen. Die durchschnittliche Betriebsgröße dieses Landkreises liegt bei 5,4 ha; es gibt dort eine große Zahl von aufstockungswilligen Betrieben in den einzelnen Gemeinden. Daneben gibt es Gemeinden mit gesunder mittelbäuerlicher Struktur. Dort liegen nur sehr wenig Verkäufe vor, was darauf schließen läßt, daß sich der Grundstücksmarkt hier auf Einzelfälle beschränkt. In diesen Gemeinden, die etwa 1/3 der gesamten Nutzfläche ausmachen, ist die geschlossene Hofübergabe üblich, während in den anderen Gemeinden Realteilung vorherrscht.

Die Unterlagen für die Tabellen habe ich den Notariatsakten entnommen.[1] Hier ist jedoch ein weiter oben erwähnter Vorbehalt zu wiederholen: Die Preise in den Notariatsakten entsprechen in der Mehrzahl der Fälle nicht dem wahren Wertausgleich. Fast durchweg geht neben ihnen eine zusätzliche Leistung einher, sei es in bar, oder in Naturalprodukten oder in Dienstleistungen. Der dabei verfolgte Zweck ist eine Minderung der Grunderwerbssteuer oder die Ausschaltung eines Konkurrenten. Diese Dinge kommen häufig bei Grundabtretungen an die öffentliche Hand oder bei gerichtlichen Auseinandersetzungen ans Licht, wenn zur Wertermittlung auf die notariellen Unterlagen zurückgegriffen wird.

Die Unterschiede der Preise, die in den nach Einreihungswerten abgestuften Tabellen zum Ausdruck kommen, zeigen deutlich, daß in vielen Fällen die Bonität eines Grundstückes bei der Preisbildung eine untergeordnete Rolle spielen kann. Es läßt sich jedoch ein Steigen des Preises zu den besseren Böden hin feststellen. So übersteigt bei der Einreihungswertgruppe bis 800,--M/ha der Durchschnitt der bezahlten Hektarpreise 3 000,-- DM nicht. Bei der Gruppe 800,- bis 1 000,- M/ha wird dieser Wert bereits überschritten, um bei der Gruppe über 1 000,- M/ha noch stärker anzusteigen. Auffallend ist in allen Gruppen die starke Streuung der Preise. Enorm ist der Differenzbetrag zwischen dem Mindestpreis von 450,-- DM und dem Höchstpreis von 14 670,-- DM je Hektar.

---

1) Vgl. weiter oben S. 9.

Die Begründung dafür ist schon gegeben worden. Abschließend sei die Einreihungswertgruppe über 1 000,- M/ha noch besonders herausgegriffen. Hier zeigen gerade die Verkäufe der Einreihungswerte von 1 399,- M/ha einen besonderen Preisanstieg. Die Ursache ist einmal, daß es sich hier überwiegend um gesuchte Talwiesen handelt. Auf der anderen Seite gehört dieses Gebiet zur Kreisstadt, die einen noch völlig bäuerlichen Charakter hat, aber in letzter Zeit eine sehr rege Bautätigkeit entwickelt. Es ist somit nicht ausgeblieben, daß die Preise der landwirtschaftlich genutzten Flächen - nur um solche handelt es sich bei der Zusammenstellung - von den Baulandpreisen beeinflußt wurden, obwohl die Grundstücke nicht im freigegebenen Bebauungsrayon lagen. Dieser Punkt soll im folgenden Abschnitt näher behandelt werden.

II. Flächenerwerb zur nichtlandwirtschaftlichen Nutzung

Einzelgrundstücke, die nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung erworben werden, lassen sich in 2 Hauptgruppen aufgliedern. Die einen kommen für die private Bautätigkeit in Frage, die anderen werden für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen. Der grundlegende Unterschied zwischen beiden Gruppen ist, daß der Erwerb von privatem Baugelände auf freiwilliger Basis vor sich geht, und die Entgelte den Gesetzen des freien Marktes unterliegen, während bei dem Land für öffentliche Zwekke kein Angebot vorliegt, und die Entschädigung für landwirtschaftliche Nutzfläche oder für ausgewiesenes Bau- oder Bauerwartungsland[1] sich nach amtlichen Richtlinien regelt.[2]

---

1) F r i t z e n , A.: Entschädigungsregelung beim Landentzug. Koblenz 1961, S. 21. Zu dem Begriff Bau- und Bauerwartungsland schreibt Fritzen: "In den Bundesrichtlinien wird unterschieden zwischen Bauland und Bauerwartungsland. Bei letzterem dürfte es sich um Grundstücke handeln, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen, aber an diesen angrenzen oder nahegelegen sind und allmählich zu Bauland werden. Diese Grundstücke haben deshalb auch einen höheren Wert als rein landwirtschaftliche Grundstücke; es ergibt sich eine Wertsteigerung von der landwirtschaftlichen Nutzfläche über das Bauerwartungsland zum Bauland. Beim Bauerwartungsland lassen die Bundesrichtlinien in sinnvoller Weise eine zusätzliche Entschädigung für mehrere Jahre zu."

2) Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftl. Grundstücke und Betriebe...a.a.O.

Tab. 17 Hektarpreise für Einzelgrundstücke aus einem Landkreis des unterfränkischen Raumes 1)

Einreihungswertgruppe bis 800,- M/ha.

Einreihungswert d. Gem.	Größe der Verkaufsfl.	bezahlte Hektarpreise i. d. Jahren 1957	1958	1959
M/ha	ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha
680,-	0,136	-	2 200,-	-
"	0,381	-	8 500,-	-
"	0,247	-	-	1 210,-
"	3,092	3 200,-	-	-
"	0,265	-	-	1 130,-
"	0,437	-	-	1 140,-
718,-	0,556	-	-	720,-
"	0,894	-	-	560,-
756,-	0,288	-	-	4 600,-
"	0,526	-	-	2 810,-
"	0,957	-	-	2 920,-
"	0,555	-	1 250,-	-
"	0,410	-	-	2 920,-
"	0,765	-	-	1 300,-
"	0,276	-	-	2 500,-
794,-	0,346	-	2 300,-	-
"	0,113	2 950,-	-	-
"	0,427	2 580,-	-	-
"	0,180	-	3 900,-	-
"	0,463	-	-	650,-
"	1,489	-	670,-	-
"	1,129	-	800,-	-
"	0,214	-	2 340,-	-
Durchschnittlicher Hektarpreis		2 910,-	2 745,-	1 871,-

1) Die Preisangaben stammen aus Notariatsakten.

Tab. 18 Hektarpreise für Einzelgrundstücke aus einem Landkreis des unterfränkischen Raumes 1)

Einreihungswertgruppe 800,- bis 1 000,- M/ha.

Einreihungswert d. Gem.	Größe der Verkaufsfl.	bezahlte Hektarpreise i. d. Jahren 1957	1958	1959
M/ha	ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha
832,-	0,199	-	1 100,-	-
"	0,193	-	-	2 440,-
"	0,198	-	-	2 520,-
"	0,314	-	-	950,-
"	0,380	-	-	1 320,-
"	0,437	-	-	1 140,-
"	0,349	-	1 300,-	-
"	0,188	-	-	2 060,-
869,-	1,099	450,-	-	-
"	0,192	-	2 340,-	-
"	0,460	-	-	1 300,-
"	0,443	-	-	6 780,-
"	0,192	-	1 830,-	-
945,-	0,457	1 330,-	-	-
"	0,255	-	1 760,-	-
"	0,253	-	-	1 380,-
"	0,283	-	-	1 680,-
"	0,307	2 900,-	-	-
"	0,251	3 600,-	-	-
"	0,113	4 400,-	-	-
"	0,433	-	2 080,-	-
983,-	1,453	1 380,-	-	-
"	0,290	-	3 100,-	-
"	1,071	-	930,-	-
"	0,562	-	-	890,-
"	0,363	-	-	1 380,-
"	4,134	-	-	1 450,-
"	0,102	10 000,-	-	-
"	0,429	-	6 900,-	-

1) Die Preisangaben stammen aus Notariatsakten.

Fortsetzung der Einreihungswertgruppe 800,- bis 1 000,- M/ha

Einreihungswert d. Gem.	Größe der Verkaufsfl.	bezahlte Hektarpreise i. d. Jahren 1957	1958	1959
M/ha	ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha
983,-	0,462	-	-	1 300,-
"	0,668	-	-	8 120,-
"	0,492	-	-	7 350,-
"	0,089	-	-	5 950,-
"	0,258	-	-	3 880,-
"	0,060	-	-	5 000,-
"	3,189	-	-	4 710,-
"	0,087	-	-	7 250,-
"	0,206	-	-	3 900,-
Durchschnittlicher Hektarpreis		3 473,-	2 372,-	3 308,-

Tab. 19 Hektarpreise für Einzelgrundstücke aus einem Landkreis des unterfränkischen Raumes 1)

Einreihungswertgruppe über 1 000,- M/ha

Einreihungswert d. Gem.	Größe der Verkaufsfl.	bezahlte Hektarpreise i. d. Jahren 1957	1958	1959
M/ha	ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha
1 002,-	2,139	960,-	-	-
"	0,223	-	2 700,-	-
"	0,377	-	-	930,-
"	0,431	-	-	1 850,-
"	0,802	-	-	1 750,-
"	0,140	-	-	4 650,-
1 021,-	0,157	1 910,-	-	-
"	0,340	1 180,-	-	-
"	0,211	1 900,-	-	-
"	0,169	1 780,-	-	-
"	1,142	920,-	-	-
"	0,373	-	1 350,-	-
"	0,257	-	1 900,-	-
"	0,434	-	2 100,-	-
"	0,228	-	880,-	-
"	0,712	-	990,-	-
"	0,556	-	-	1 350,-
"	0,039	-	-	10 250,-
"	0,871	-	-	3 440,-
"	1,124	-	-	2 080,-
1 058,-	0,341	-	1 300,-	-
"	0,483	-	1 850,-	-
"	0,729	-	960,-	-
"	0,396	-	1 390,-	-
"	0,226	-	-	5 300,-
1 096,-	0,408	-	1 250,-	-
"	0,199	-	2 500,-	-
"	0,170	-	2 940,-	-
"	0,366	-	-	1 370,-
"	0,057	-	-	5 270,-

1) Die Preisangaben stammen aus Notariatsakten

Fortsetzung der Einreihungswertgruppe über 1 000,- M/ha

Einreihungswert d. Gem.	Größe der Verkaufsfl.	bezahlte Hektarpreise i. d. Jahren 1957	1958	1959
M/ha	ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha
1 096,-	0,465	-	-	2 040,-
"	0,224	-	-	4 250,-
1 115,-	1,287	3 110,-	-	-
"	0,101	6 920,-	-	-
"	0,638	-	3 100,-	-
"	0,412	-	-	5 030,-
"	1,686	-	-	2 970,-
"	0,103	-	-	4 850,-
1 153,-	0,110	3 600,-	-	-
"	0,382	2 600,-	-	-
"	0,181	3 300,-	-	-
"	0,148	-	10 000,-	-
"	0,200	-	-	4 500,-
1 210,-	0,967	1 350,-	-	-
"	0,171	3 500,-	-	-
"	0,318	2 040,-	-	-
"	0,230	-	3 500,-	-
"	0,245	-	2 040,-	-
"	0,236	-	2 340,-	-
"	0,389	-	3 100,-	-
"	0,223	-	1 350,-	-
"	0,218	-	-	1 840,-
"	0,087	-	-	3 450,-
"	0,216	-	-	2 310,-
"	0,242	-	-	2 480,-
1 399,-	0,432	6 940,-	-	-
"	0,593	14 670,-	-	-
"	0,631	9 700,-	-	-
"	0,414	10 000,-	-	-
"	0,546	11 500,-	-	-
"	0,155	10 000,-	-	-
"	0,559	10 000,-	-	-
"	0,626	-	1 600,-	-

Fortsetzung der Einreihungswertgruppe über 1 000,- M/ha

Einreihungswert d. Gem.	Größe der Verkaufsfl.	bezahlte Hektarpreise i. d. Jahren 1957	1958	1959
M/ha	ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha
1 399,-	0,126	-	6 750,-	-
"	0,231	-	3 500,-	-
"	0,251	-	11 100,-	-
"	0,606	-	-	2 800,-
"	0,254	-	-	5 000,-
"	0,350	-	-	10 000,-
Durchschnittlicher Hektarpreis		5 137,-	2 937,-	3 740,-

1. Privates Baugelände

Es ist zu unterscheiden zwischen Gelände für Wohnbauten und für den Bau von Industrieanlagen oder deren Erweiterung. Beim Wohnbaugelände haben sich in den letzten Jahren Verhältnisse herausgebildet, die die Bundesregierung zu besonderen gesetzlichen Maßnahmen veranlaßten. Es würde über den Rahmen dieser Arbeit hinausgehen, das Problem der Landbeschaffung für die private Bautätigkeit zu behandeln. Die Frage der Preisbildung und das gegenwärtige Preisniveau sollen hier jedoch betrachtet werden.

In fast allen Großstädten hindert der Mangel an Bauland und besonders dessen Preisniveau ernstlich die Herstellung von Wohnraum. Im näheren Umkreis größerer Städte haben die Preise für baureifes Gelände eine Höhe erreicht, die die Verwirklichung der amtlichen Wohnbaupolitik aufs äußerste erschwert, besonders den Bau von Familienheimen. Zu ihnen gehören, sollen sie ihren Zweck erfüllen, auch etwas Garten und Baumland. Die Landbeschaffung würde bei den heutigen Preisen aber Beträge erfordern, die den als noch tragbar anzusehenden Anteil von 15 v.H. an den Gesamtgestehungskosten um das mehrfache überschreiten.[1] Deshalb entstehen in den Stadtrandgebieten Wohnhochhäuser.

Bezeichnend für das derzeitige Preisniveau sind die Preise für Wohnbaugelände in zwei Großstädten Bayerns. In den Außenbezirken einer nordbayerischen Großstadt werden im Durchschnitt je qm 50,-- bis 60,-- DM gefordert. In Südbayern liegen die Preise im Stadterweiterungsgebiet der betreffenden Stadt bereits über 100,-- DM je qm. In diesen Zahlen zeichnet sich deutlich ab, daß die Baulandpreise örtlich gebunden sind. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß mit der Größe der Stadt auch das Preisniveau für Bauland ansteigt. Zur Ergänzung der beiden Beispiele sei angeführt, daß in den Mittelstädten die Preise je qm bei 20,-- bis 30,-- DM liegen, während sie an den Rändern der Kleinstadt auf 12,-- bis 15,-- DM zurückgehen. Dies schließt selbstverständlich nicht aus, daß an besonders bevorzugten, landschaftlich reizvollen Orten, wie z.B. an den Hanglagen bei Lauf und Hersbruck, die Preise für Bauland den üblichen Rahmen beträchtlich überschreiten.

In den Landgemeinden sind die Baulandpreise weitgehend von der Verkehrslage des Ortes und der Nähe einer Großstadt oder eines Industriezentrums abhängig. Allgemein besteht auf dem Lande bei den bäuerlichen

---

1) Allgemein gültiger Erfahrungssatz.

Besitzern wenig Neigung, dorfnahe Grundstücke - nur solche kommen für eine Bebauung in Frage - abzutreten. Nur die Notwendigkeit, Kapital für notwendige Aufwendungen zu beschaffen oder, falls die Möglichkeit besteht, für den Erlös Ersatzland günstig zu erstehen, können die Veranlassung zu einem Verkauf von Grundstücken für Bauzwecke geben. Dabei liegen die Preise für derartiges Land mindestens doppelt so hoch wie für ortsnahe Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung. Hierbei ist eine Eigentümlichkeit zu beobachten. Während bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken die Preise stark lokal gebunden sind und innerhalb von gleichen Flurstücken mit gleicher Bonität wesentliche Unterschiede auftreten können, zeigt das Preisniveau für Baugrundstücke auf dem Lande eine größere Ausgeglichenheit innerhalb eines Gebietes. Dies läßt deutlich erkennen, daß der Preis für solches Land weniger von der Angebots- und Nachfrageseite her beeinflußt wird als vielmehr von der Verkehrslage des ganzen Gebietes. Das liegt an der größeren Freizügigkeit der Kaufinteressenten. Sie sind - anders als die bäuerlichen Betriebe - nicht ortsgebunden, sondern sie haben meist bei der Ortsauswahl einen größeren Kreis von Ortschaften zur Verfügung. Dies bringt eine Anpassung der Nachfrage an das Angebot mit sich, die sich nivellierend auf das Preisgefüge auswirkt. Dabei treten selbstverständlich beträchtliche Unterschiede in der Preisgestaltung der Gebietsteile untereinander auf. So liegt das Preisniveau für baureife Grundstücke in Gemeinden, die zur näheren Umgebung des mittelfränkischen Industriegebietes zählen, im Durchschnitt zwischen 8,-- bis 14,-- DM je qm, in den rein landwirtschaftlich orientierten Ortschaften von Westmittelfranken werden im Durchschnitt 4,-- bis 6,-- DM je qm gefordert, während in den Juradörfern im Grenzgebiet gegen die Oberpfalz der Durchschnittspreis 2,-- bis 3,-- DM je qm beträgt.[1] Eine Taxation für derartiges Bauland kommt nur bei Erbteilungsangelegenheiten oder bei einem gerichtlichen Verfahren in Frage.

Sehr unterschiedliche Preise sind bei Baugelände für industrielle Neuanlagen anzutreffen. Im Umkreis der Städte bewegt sich das Preisniveau im Rahmen desjenigen für Wohnbauten, liegt mitunter aber auch nicht unwesentlich darüber. Bei der Errichtung von Neuanlagen in industriearmen Gegenden räumen häufig die dortigen Mittel- und Kleinstädte, wie schon erwähnt, besondere Vorteile ein. Diese Städte halten Land bereit, das sie als Anreiz für Industrieansiedlungen verwenden, die das Aufkommen an Steuern steigern sollen. Grunderwerb auf dem flachen Lande

1) Eigene Ermittlungen.

für industrielle Zwecke geht bei Neuanlagen zumeist ohne allzu große Überpreise vor sich. Es ist jedoch eine Erfahrungstatsache, daß für spätere Erweiterungsbauten der doppelte und dreifache Betrag angelegt werden muß.

2. Beanspruchung von Grundstücken oder Teilflächen für öffentliche Zwecke

Dabei handelt es sich in erster Linie um Land für Autobahnen und andere Verkehrswege. Für die Regelung des Wertausgleiches stehen behördliche Richtlinien zur Verfügung, bei denen die Qualität des Bodens eine dominierende Rolle spielt.[1] Im allgemeinen aber schließen sich die Entgelte dem Preisniveau der betreffenden Gegend an. Außerdem werden bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche noch sog. Nebenschäden abgegolten. Dies dient zum Ausgleich von Schäden, die dem betroffenen Anwesen durch Abtretung von Teilen seiner Betriebsfläche erwachsen. Dies kann z.B. durch Umwege, Durch- und Anschneidungen usw. von Grundstücken der Fall sein.

Da es sich bei der Entschädigung von Grund- und Bodenentzug um spezielle Fragen der Bodenbewegung handelt, die zum großen Teil juristischer Art sind und über das eigentliche Behandlungsgebiet dieser Arbeit hinausgehen, sollen die oben gegebenen Darstellungen nur zur Vollständigkeit der behandelten Gesichtspunkte beitragen.

---

1) Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe...a.a.O.

Schlußbetrachtung

Die vorliegende Arbeit versucht, die Auswirkungen der heutigen Wirtschaftsverhältnisse auf das Wert- und Preisgefüge landwirtschaftlicher Liegenschaften und die sich daraus für die Taxation ergebenden Erfordernisse darzustellen. Veranlassung und Anregung dazu ergaben sich aus Beobachtungen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, die erkennen ließen, daß sich hier eine Entwicklung vollzieht, die die Preisbemessung in neue Bahnen lenkt.

Im letzten Jahrzehnt ließ das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt jede einheitliche Linie vermissen. Die Entgelte für gleichgeartete Objekte zeigten Unterschiede, deren Begründung nicht allein in den örtlichen Verschiedenheiten gesucht werden konnten. Ebenso klaffen bei Taxationen verschiedener Gutachter die Ergebnisse beim gleichen Objekt ungewöhnlich weit auseinander, was auch für das Verhältnis von Taxationsresultat und tatsächlichem Erlös gilt. Die übermäßigen Unterschiede ließen vermuten, daß auf dem Grundstücksmarkt Einflüsse zur Geltung kommen, die nicht auf Qualitätsverschiedenheiten des Angebotes zurückgeführt werden können, sondern auf der Auswirkung der Kriegsfolgen und auf unserer heutigen Gesamtwirtschaftslage beruhen. Damit hängen die Divergenzen unmittelbar zusammen, die bei Taxationen häufig auftreten. Es drängt sich die Überzeugung auf, daß die klassischen Methoden der Taxation diesem neuartigen Marktgeschehen nicht mehr in allen Fällen gerecht zu werden vermögen.

Aus den vorstehenden Untersuchungen geht hervor, daß es zur Erklärung und Erfassung der Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt zweckmäßig ist, sich auch auf diesem Gebiet zusätzlicher Begriffe zu bedienen. Als solche bieten sich die Termini "endogene" und "exogene Wertfaktoren" an, mit denen sich die Ursachen der derzeitigen Unterschiede zwischen Ertrags- und Verkehrswert am prägnantesten ausdrücken lassen. Endogene Faktoren sind dabei die natürlichen Gegebenheiten einer landwirtschaftlichen Liegenschaft, die in ihrer Gesamtheit den Ertragswert verkörpern, während die exogenen Faktoren all jene Vorgänge innerhalb unserer Wirtschaftsstruktur umschließen, die bei der Preisgestaltung auf dem Grundstücksmarkt derzeitig zur Geltung kommen.

Bei der Betrachtung und Aufgliederung des Preisniveaus auf dem Grundstücksmarkt hat sich weiter die von früheren Verhältnissen abzeich-

nende Tatsache ergeben, daß alle Verkaufsobjekte hinsichtlich der Preisgestaltung in zwei streng voneinander zu trennende Sektoren einzureihen sind. Die Voraussetzungen, die den erzielbaren Erlös bestimmen, sind bei den beiden Gruppen grundsätzlich verschieden. Für die Preisbildung hat es ausschlaggebende Bedeutung gewonnen, ob der Erwerb einer Liegenschaft unter Einsatz des Eigenkapitals des Käufers vor sich geht, oder ob für die Finanzierung des Kaufpreises öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden müssen.

Im ersten Sektor vollzieht sich die Preisgestaltung nach den Gesetzen des freien Marktes, wo die exogenen Wertfaktoren zu größerem Einfluß kommen können als die endogenen. Zu dieser Gruppe zählen jene Käufer, deren Kapitalkraft es ihnen erlaubt, 'Liebhaber-Preise' anzulegen, die in nur geringem oder keinem Zusammenhang mit dem Ertragswert des Kaufobjektes stehen. Diese Folgeerscheinung unserer Wirtschaftsentwicklung trägt vornehmlich dazu bei, das Preisniveau stetig zu heben.

Unter die erste Gruppe fallen auch jene Kaufinteressenten, die mit bescheidenem Eigenkapital ein Objekt zu erwerben trachten, bei dem sie Aussicht zu haben glauben auf eine zeitgemäße Verzinsung des eingesetzten Kapitals und auf einen Unternehmergewinn. Da für Liegenschaften, die das angestrebte Ziel gewährleisten, das verfügbare Kapital nicht voll ausreicht, nehmen diese Käufer höhere Preise in Kauf, wenn sie in der Zahlungsweise einen Ausgleich finden. Hierher gehören auch jene Grenzfälle, die den Übergang zur zweiten Gruppe bilden. Bei ihnen liegt es in der Entscheidung des Verkäufers, eine Veräußerung zu bevorzugen, bei der ein höherer Preis geboten wird, aber Zugeständnisse im Termin für die Zahlung zu machen sind, oder eine Veräußerung zu wählen, bei der zwar der volle Kaufpreis bar erlegt, aber mit keinem den Ertragswert überschreitenden Erlös gerechnet wird.

Mit der letzten Möglichkeit ist der Anschluß an den zweiten Sektor gegeben, der alle jene Ankäufe enthält, zu deren Finanzierung öffentliche Mittel verwendet werden. Damit scheiden für die Preisgestaltung fast sämtliche exogene Wertfaktoren aus, und auch dem jeweiligen Preisniveau auf dem freien Grundstücksmarkt fällt keine entscheidende Rolle zu. Ganz überwiegend kommt die Zinsleistungsfähigkeit der Liegenschaft zur Geltung. Dabei kann der Fall eintreten, daß der zugebilligte Preis den Ertragswert nicht voll abdeckt. Dies wird immer dann zutreffen, wenn die zu übernehmenden jährlichen Verpflichtungen rd. 4 v.H. des vom Staate geliehenen Kapitals übersteigen. Bei der Beurteilung der

Zinsleistungsfähigkeit eines Objektes kommen die endogenen Wertfaktoren insoweit zur Geltung, als sie die Grundlage für den jeweiligen fiskalischen Hektrareinreihungswert bilden, der den staatlichen Organen als Einschätzungsmaßstab dient.

Eine zusammenfassende Betrachtung der beiden Sektoren läßt erkennen, daß die seit 1948 auftretenden Erscheinungen auf dem Markt geschlossener landwirtschaftlicher Anwesen als Folge unserer Agrar- und im weiteren Sinne unserer Sozialpolitik (Eingliederung der Flüchtlinge) anzusehen sind. Sie tragen letzten Endes dazu bei, daß sich eine "Marktspaltung", ein zweistufiges Preisniveau, mit der Tendenz der Hebung des Preisniveaus auch auf dem zweiten Sektor abzeichnet. Diese, auch auf dem zweiten Sektor zu vermerkende steigende Preisentwicklung, führt in jüngster Zeit immer mehr dazu, daß Ankäufe, die mittels öffentlicher Gelder finanziert werden sollen, einen starken Rückgang aufweisen, während der freie Gütermarkt durch die steigende Zahl kapitalkräftiger Kaufinteressenten eine starke Belebung erfahren hat.

Die Untersuchungen lassen aber ferner auch erkennen, daß der gesamte Grundstücksverkehr von der Nachfrage seitens der heimatvertriebenen Landwirte insofern entscheidend beeinflußt wurde, als nicht bezweifelt werden kann, daß ohne diese Käuferschicht und ohne die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln die seit Kriegsende verkauften abfallenden Höfe keine Abnehmer gefunden hätten und zum Erliegen gekommen wären. Auch steht fest, daß dadurch das gesamte Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt stark in Mitleidenschaft gezogen worden wäre.

Neben dem Markt der Anwesen war noch der Parzellenmarkt zu betrachten. Er ist sowohl bei den Verkäufen für landwirtschaftliche als auch bei denen für außerlandwirtschaftliche Zwecke im wesentlichen von den lokalen Verhältnissen abhängig. Gerade die Ankäufe zur Besitzfestigung der bestehenden Betriebe haben durch die in den letzten Jahren vor sich gehende Umschichtung in der Besitzstruktur einen starken Impuls erhalten. Eine allgemeingültige Regel der Preisbildung läßt sich auch hier nicht aufstellen. Als besonders preisbeeinflussend ist hier auf Grund der stärkeren lokalen Gebundenheit die örtliche Nachfrage und das örtliche Angebot von Einzelgrundstücken zu berücksichtigen.

Die geschilderten Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt lassen erkennen, daß bei einer derzeitigen Wertermittlung das Rüstzeug der klassischen Taxation allein keine Gewähr für ein zutreffendes Ergebnis zu bieten

vermag. In vielen Fällen bilden die exogenen Wertfaktoren das ausschlaggebende Moment bei der Preisgestaltung. Wegen ihrer Vielgestaltigkeit entziehen sie sich einer schematischen Erfassung und Einreihung in ein Zahlensystem. Es muß daher weiterhin dem Ermessen und dem Einfühlungsvermögen des Taxators überlassen bleiben, die auf der Persönlichkeit des eventuellen Käufers beruhenden Begleitumstände in ihrem Einfluß auf den Preis zutreffend einzuschätzen.

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1. Durchschnittskaufpreis für landw. Grundstücke in Bayern für die Jahre 1956 und 1957 in DM je Hektar

Tabelle 2. Vergleich der Brutto-Arbeitsverdienste landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Arbeitnehmer in agrarisch-industriellen Mischgemeinden

Tabelle 3. Entwicklung der Zahl der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte in Betrieben ab 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und ihren Haushaltungen, Vorkrieg 1950/51 bis 1960/61

Tabelle 4. Der in Land- und Forstwirtschaft tätige Anteil der Bevölkerung 1882 bis 1950

Tabelle 5. Landwirtschaftliche Nutzfläche und ihre Verteilung nach Größenklassen im Bundesgebiet

Tabelle 6. Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Verteilung nach Größenklassen der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Bundesgebiet

Tabelle 7. Besitzveränderungen innerhalb der Größenklassen für die Jahre 1949 bis einschließlich 1961

Tabelle 8. Anzahl und Ausmaß der nach dem SeßHG in den einzelnen Jahren übernommenen Betriebe (1955 bis einschließlich 1959)

Tabelle 9. Anzahl der in Bayern nach dem SeßHG durch Kauf und Pacht übernommenen Betriebe nach Größenklassen für die Jahre 1955 bis einschl. 1959

Tabelle 10. Landbeschaffung nach dem Reichssiedlungsgesetz und den Bodenreformgesetzen der Länder im Bundesgebiet (einschl. Saarland) und Berlin (West) 1945 - 1960

Tabelle 11. Verwendung von Siedlungsland und Landvorrat

Tabelle 12. Gesamtergebnis der ländlichen Siedlung, sowie Eingliederung von Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen (1945 bis einschl. 1960)

Tabelle 13. Anzahl der in Bayern nach dem FlüSG und BVFG übernommenen Betriebe nach Größenklassen für die Jahre 1953 bis 1958

Tabelle 14. Hektar-, sowie Höchst- und Mindestpreise der in Bayern nach dem FlüSG und BVFG übernommenen Betriebe nach Größenklassen für die Jahre 1953 bis einschl. 1958

Tabelle 15. Hektar-, sowie Höchst- und Mindestpreise der in Bayern nach dem FlüSG und BVFG übernommenen Betriebe nach Einreihungswertklassen für die Jahre 1953 bis einschlielich 1958

Tabelle 16. Preisindizes der landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Preisaufwandes, Vorkrieg, 1950/51 bis 1957/58, 1938/39 bzw. 1938 = 100

Tabelle 17. Hektarpreis für Einzelgrundstücke aus einem Landkreis des unterfränkischen Raumes
Einreihungswertgruppe bis 800,- M/ha

Tabelle 18. Hektarpreis für Einzelgrundstücke aus einem Landkreis des unterfränkischen Raumes
Einreihungswertgruppe 800,- bis 1 000,- M/ha

Tabelle 19. Hektarpreis für Einzelgrundstücke aus einem Landkreis des unterfränkischen Raumes
Einreihungswertgruppe über 1 000,- M/ha

Literatur-Verzeichnis

Abel, W.: Agrarpolitik. 1. Aufl., Göttingen 1951, 2. Aufl., Göttingen 1958.

Abel, W.: Die agrarpolitischen Grundlagen der Landwirtschaft. In: Handbuch der Landwirtschaft, Band 5, Hamburg 1952.

Achter, H.: Wirtschaftliche und soziale Probleme eines Dauernotstandgebietes im westlichen Hundsrück, dargestellt an den Verhältnissen in zwei Amtsbezirken des Landkreises Trier. Diss., Bonn 1952.

Aereboe, F.: Agrarpolitik. Berlin 1928.

Aereboe, F.: Die Taxation von Landgütern und Grundstücken. Berlin 1912.

Aereboe, F.: Die Beurteilung von Landgütern und Grundstücken. 2. Aufl., Berlin 1921.

Aereboe, F.: Wirtschaftslehre des Landbaues. In: Handbuch der Landwirtschaft, Band 1, Berlin 1930.

Babo, Frhr. v. F.: Verbesserung der Agrarstruktur. Ein Bericht über die Tätigkeit des Ausschusses zur Verbesserung der Agrarstruktur. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXIV, Hamburg und Berlin 1956.

Babo, Frhr. v. F.: Mindestgröße des Familienbetriebes. In: Innere Kolonisation, Heft 6, Berlin und Bonn 1961.

Babo, Frhr. v. F. und Springmann, H.: Neuordnung im ländlichen Raum des Kreises Tauberbischofsheim. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 74, Bonn 1958.

Baer, O.: Die bäuerliche Familie im Realteilungsgebiet und ihre soziale Sicherung. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 48, Bonn 1956.

Barner, G.: Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke. In: Innere Kolonisation, 5. Jhrg., Heft 10, Berlin und Bonn 1956.

B a r n e r , G.: Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland. Diss., Göttingen 1956.

B a u e r , Fr.: Zur Auflagenpraxis im Recht des Grundstücksmarktes. In: Recht der Landwirtschaft, Jhrg. 2, Heft 4, Berlin 1950.

B a u e r , H.G.: Zur Frage der tatsächlich gezahlten Grundstückspreise. In: Die Welt, Nr. 91, 1959.

B e r n d t , H. und S c h w e i z e r , H.: Die landwirtschaftliche Betriebstypenstruktur dreier deutscher Mittelgebirgslagen in ihrer Beeinflussung durch geschichtliche, natürliche und wirtschaftliche Faktoren. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 76, Bonn 1958.

B i n k e r t , K.: Organisation, Arbeit und Einkommen landwirtschaftlicher Betriebe im Gebiet der mittleren Alb und deren Vorland. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 82, Bonn 1958.

B l o h m , G.: Angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre. 3. neubearbeitete Aufl., Stuttgart 1957.

B l u m , H.: Siedlung zum Zwecke der Agrarstrukturverbesserung. In: Innere Kolonisation, 5. Jhrg., Berlin und Bonn 1956.

B l u m , H.: Landbeschaffung durch Altersversorgung im Dienste der Agrarstrukturverbesserung und der Eingliederung der Heimatvertriebenen. In: Landabgabe gegen Altersversorgung, herausgegeben von der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK) e.V., Berlin und Bonn.

B l u m , H.: Probleme einer staatlichen Beeinflussung des Grundstücksverkehrs. In: Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 22, Hannover 1957.

B u s c h , W.: Die Anfertigung von landwirtschaftlichen Gutachten. In: Agrarwirtschaft Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, 4. Jhrg., Heft 10, Hannover 1955.

D a d e , F.: Alterssicherung für landabgebende Bauern. In: Landabgabe gegen Altersversorgung, herausgegeben von der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK) e.V., Berlin und Bonn.

D a m s , Th.: Industrieansiedlung in ländlichen Entwicklungsräumen. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 57, Bonn 1957.

D i e c k , L.: Die Pachtverhältnisse im rheinischen Ackerbaugebiet. Diss., Bonn 1954.

E b e r s p ä c h e r , H.: Die Entwicklung der Grundstückspreise und des Grundstücksmarktes der Stadt Esslingen am Neckar unter besonderer Berücksichtigung der preisbedingenden Faktoren und der Lage der Landwirtschaft. Diss., Hohenheim 1953.

E h r e n f o r t h , W.: Durchführung und Ergebnisse der Flüchtlingssiedlung. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXVII Hamburg und Berlin 1959.

E i c k s c h e n , K.: Die Abschätzung bei der Enteignung von Landgütern und Landgutsteilen. Schriftenreihe des Hauptverbandes für landwirtschaftliche Buchführung und Beratung e.V., Heft 28, Beuel-Bonn.

F a u s e r , J.: Abschätzungslehre. In: Handbuch der Landwirtschaft, Band 1, Berlin 1930.

F i t z n e r , G.: Agrarstruktur und Grundstücksverkehr. In: Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 22, Hannover 1957.

F ö r s t e r , Ch.: Der Wert des Feldinventars. Eine Untersuchung über den Kostenwert und die Erntekosten wichtiger Feldfrüchte in einem größeren Gutsbetrieb. Diss., Hohenheim 1955.

F o u r a s t i é , J.: Die große Hoffnung des zwanzigsten Jahrhunderts. Titel der französischen Originalausgabe: Le grand espoir du XX^{e} siecle progrès technique - progrès economique - progrès social. 3. Aufl., Paris 1952, ins Deutsche übertragen von Bernhart Lutz.

F r i t z e n , A.: Kapitaldienstgrenze. In: Agrarwirtschaft, Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, 8. Jhrg., Heft 9, Hannover 1959.

F r i t z e n , A.: Die tragbare Belastung bei Beleihungen. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXIII, Hamburg und Berlin 1955.

F r i t z e n , A.: Zum Problem des gerechten Pachtpreises. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXII, Hamburg und Berlin 1954.

F r i t z e n , A.: Entschädigungsregelung beim Landentzug. Koblenz 1961.

F r ö h l i c h , V.J.: Die Bewegung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in den Rentamtsbezirken Forchheim, Höchstadt a.A., Herzogenaurach, Ebermannstadt und Burgwindsheim. Diss., München 1912.

F u s s , F.W.: Landwirtschaftliche Betriebstypen im Nürnberger Einflußgebiet. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 112, Bonn 1960.

F u s s , F.W. und F ä r b e r , R.: Landwirtschaftliche Betriebstypen als sozialökonomische Einheiten. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 79, Bonn 1958.

G a s s e r - S t ä g e r , W.: Die Stellung der Landwirtschaft in einer hochindustrialisierten Volkswirtschaft. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXIII, Hamburg und Berlin 1955.

G a s s e r - S t ä g e r , W.: Die Entwicklungsbedingungen der Landwirtschaft in einer stark industrialisierten Volkswirtschaft. In: Wirtschaft und Recht, Heft 1, Zürich 1960.

G e b l e r , J.: Der Kapitalbedarf in der Landwirtschaft. Diss., Erlangen 1955.

G o l t z , v.d. Th.: Landwirtschaftliche Taxationslehre. 1. Aufl., Königsberg 1882, 2. Aufl., Jena 1891, 3. Aufl., Bonn-Poppelsdorf 1903.

H a e f s , J.H.: Grundstücksverkehr kraft Erbrecht. In: Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 22, Hannover 1957.

H a e g e l e , K.: Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr. Frankfurt a.Main, 1950.

H a n a u , H.: Die Stellung der Landwirtschaft in der sozialen Marktwirtschaft. In: Agrarwirtschaft, Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, 7. Jhrg., Heft 1, Hannover 1958.

H a n a u , H.: Aktuelle landwirtschaftliche Marktfragen. In: Archiv der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, Band 5, 1950.

H a n s e n , J.: Bodenpreise, Eigentumswechsel und Grundverschuldung in einigen Teilen Niederbayerns während der Jahre 1900 - 1910. Diss., München 1913.

H a u s h o f e r , H.: Probleme landwirtschaftlicher Grenzbetriebe. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXVII, Hamburg und Berlin 1959.

H e i d l e r , F.: Die Entwicklung der Landgüterpreise in den Provinzen Ober- und Niederschlesien in der Nachkriegszeit. Diss., Breslau 1935.

H e i n r i c h , O.: Die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke. In: Recht der Landwirtschaft, 7. Jhrg., Heft 6, Berlin 1955.

H e r l e m a n n , H.: Agrarpolitik im modernen Industriestaat. In: Agrarwirtschaft, Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, 4. Jhrg., Heft 3, Hannover 1955.

H e r z o g , H.: Grundlagen und Methoden der landwirtschaftlichen Einheitsbewertung. In: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., Band 5, Hamburg 1952.

H ö r e n z , F.: Preisbewegung landwirtschaftlicher Güter im nördlichen Teil Oberbayerns 1900 - 1909. Diss., München 1912.

H o r l a c h e r , H.: Die preisrechtlichen Beschränkungen bei der Zwangsversteigerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke. Diss., München 1955.

Horlacher, M.: Feststellung und Erklärung der landwirtschaftlichen Bodenpreisbewegung im Gebiet der niederbayerischen Bezirksämter Griesbach, Pfarrkirchen und Eggenfelden 1900 - 1910. Diss., München 1912.

Kaißling, G.: Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden in der Gemarkung Weinheim/Bergstr. seit der Jahrhundertwende. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 60, Bonn 1957.

Kampen, H.: Die Bewegung der Preise landwirtschaftlicher Güter und Grundstücke in Ostfriesland. Diss., Freiburg 1956.

Kleinholz, H.: Preisentwicklung und Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, Münster/W. 1954.

Kötter, H. und Lunze, J.: Materialien zur Feststellung der wirtschaftlichen und sozialen Lage der Landwirtschaft in verschiedenen Gebieten der Bundesrepublik. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 64, zweite Folge, Bonn 1957.

Krattenmacher, H.: Entwicklung und Lebensverhältnisse landwirtschaftlicher Grenzbetriebe in Oberschwaben. Diss., Hohenheim 1957.

Kreitmeyer, L.: Die Auswirkungen der europäischen Integration auf die Bergbauernbetriebe. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 122, Bonn 1960.

Kromphardt, W.: Marktspaltung und Kernplanung in der Volkswirtschaft. In: Dortmunder Schriften zur Sozialforschung, Heft 3, Hamburg 1947.

Lagler, E.: Das Dorf im Wandel der sozialen Ordnung. In: Naturordnung in Gesellschaft, Staat, Wirtschaft, Wien 1961.

Lauer, E. und Howald, O.: Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft. 4. völlig neugestaltete Aufl., Brugg 1957.

Leyendecker, H.: Der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 unter besonderer Berücksichtigung der Bayer. Durchführungsverordnung Nr. 127. Diss., Erlangen 1950.

Mantel, W.: Waldbewertung. 1. Aufl., München 1950, 2. Aufl., München 1954.

Marquardt, H.: Die Ausrichtung der landwirtschaftlichen Produktion an den Preisen. Jena 1934.

Meinhold, W.: Grundlagen der landwirtschaftlichen Marktordnung. Habilitationsschrift, Erlangen 1937.

Meyer zu Sieker, G.: Theoretisches Modell der Verkehrskosten und Bodenpreisbildung bei kontinuierlicher Ausdehnung der Städte. Diss., Bonn 1957.

Mohr, K.: Die Entwicklung der Sozialbrache und der sozialökonomischen Betriebstypen in einer Gemeinde am südlichen Taunushang seit 1950. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 65, Bonn 1957.

Müller, G.: Die Mindestgröße landwirtschaftlicher Betriebe. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXII, Hamburg und Berlin 1954.

Muthmann, W.: Untersuchungen und Vorschläge des Deutschen Bauernverbandes zur Verbesserung der Agrarstruktur. Schriften der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK), Heft 11, Berlin-Bonn 1958.

Nonhoff, F.: Bemerkungen zum Entwurf des Grundstücksverkehrsgesetzes. In: Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 22, Hannover 1957.

Padberg, K. und Richnow, H.: Die Kreditlage der Landwirtschaft im Bundesgebiet. In: Betriebswirtschaftliche Nachrichten für die Landwirtschaft, Heft 5, Bonn 1960.

Palmer, S.: Alterssicherung der landabgebenden Bauern in ihrer Auswirkung auf die Mobilität des Bodens. In: Landabgabe gegen Altersversorgung, herausgegeben von der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK) e.V., Berlin-Bonn.

P a l m e r , S.: Wieviele vertriebene Landwirte sind noch eingliederungswillig. In: Innere Kolonisation, 8. Jhrg., Heft 9, Bonn 1959.

P e c h a n , K.: Die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse in 13 Gemeinden der oberrheinischen Tiefebene. Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn, Band 109, Bonn 1960.

P l a n k , U.: Nachwuchslose und auslaufende Betriebe. Diss., Hohenheim 1952.

P r e u s c h e n , G.: Probleme des kleinen Betriebes. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXI, Hamburg und Berlin 1953.

P r e u s c h e n , G.: Landwirtschaftliche Betriebslehre. Frankfurt/Main 1950.

P r i e b e , H.: Wer wird die Scheunen füllen? Sozialproblem der deutschen Landwirtschaft. Düsseldorf.

P r i e b e , H.: Förderung bäuerlicher Selbsthilfe bei der Verbesserung der Agrarstruktur. Forschungsstelle für bäuerliche Familienwirtschaft e.V. Heft 3, Frankfurt/ Main 1959.

P ü t z , H.: Gebrauchswert landwirtschaftlicher Gebäude. Schriftenreihe des Hauptverbandes für landwirtschaftliche Buchführung und Beratung e.V., Heft 20, Beuel-Bonn.

P u t t k a m m e r , v.D.: Die regionalen Unterschiede im landwirtschaftlichen Pachtwesen Westdeutschlands. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXII, Hamburg und Berlin 1954.

P u v o g e l , C.: Der Weg zum Landwirtschaftsgesetz. Bonn-München-Wien 1957.

R e i n h a r d t , W.: Entschädigung bei Entzug von Teilflächen. Schriftenreihe des Hauptverbandes für landwirtschaftliche Buchführung und Beratung e.V., Heft 35, Beuel-Bonn.

R i e b e , K.: Die Definition der Gebäudewerte in der Landwirtschaft. In: Agrarwirtschaft, Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, 8. Jhrg., Heft 7, Hannover 1959.

R i e c k e - M a n t e u f f e l , H.J.: Der ländliche Grundstücksverkehr, Berlin 1937.

R o t h k e g e l , W.: Die Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise für Landgüter und Stückländereien. In: Deutsche Agrarpolitik, Teil 1, Berlin 1932.

R o t h k e g e l , W.: Die wirtschaftswissenschaftlichen Grundbegriffe und die theoretische und praktische Schätzungslehre der Landwirtschaft. In: Handbuch der Schätzungslehre für Grundbesitzungen, Band 1, Berlin-Dahlem 1929.

R o t h k e g e l , W.: Landwirtschaftl. Schätzungslehre. 1. Aufl., Berlin-Dahlem 1947, 2. Aufl., Berlin-Dahlem 1952.

R o t h k e g e l , W.: Geschichtliche Entwicklung der Bodenbonitierung und Wesen und Bedeutung der deutschen Bodenschätzung. Berlin 1950.

R o t h k e g e l , W. und H e r z o g , F.: Das Verfahren der Reichsfinanzverwaltung bei der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe. In: Berichte über Landwirtschaft, Sonderheft 10, Berlin 1928.

R o e n n e , v. K.W.: Die Regelung der Bewertung des ländlichen Bodens in der Zeit vom 18. Jahrhundert bis zur Gegenwart insbesondere in Preußen. Berlin 1940.

R ö h m , H.: Handhabung und Auswirkung der Hofübergabe in Südwestdeutschland. Bielefeld 1955.

R u h e n s t r o t h - B a u e r , W.: Wann ist ein vertriebener oder geflüchteter Bauer eingegliedert? In: Innere Kolonisation, 6. Jhrg., Heft 10, Berlin-Bonn 1957.

R ü c k m a n n , W.: Der Einfluß der Schlagentfernung, -form und -größe auf den Arbeitsbedarf für die landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Giessen 1953.

S a g a w e , B.: Grundzüge der Abschätzungslehre. Berlin 1934.

Sonnemann, Th.: Die deutsche Landwirtschaft als Partner im Gemeinsamen Europäischen Markt. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXV, Hamburg und Berlin 1957.

Sonnemann, Th.: Das agrarpolitische Konzept des Grünen Planes. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXVI, Hamburg und Berlin 1958.

Schindler, L.: Die Landwirtschaft. Lehrbuch für landwirtschaftliche Fachschulen, Handbuch für den praktischen Landwirt, München 1951.

Schlotter, H.G.: Die paritätsnormative Abwanderung aus der Landwirtschaft. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXVII, Hamburg und Berlin 1959.

Schlögel, A.: Bayerische Agrargeschichte. Die Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft seit Beginn des 19. Jahrhunderts, München 1954.

Schreiner, U.: Methode zur Entwicklung der Leistungsgrenze bei der Kreditierung von landwirtschaftlichen Betrieben und in der Siedlungsfinanzierung. In: Innere Kolonisation, Beilage zu Heft 12, Bonn 1958.

Stamborski, A.: Warum fällt die Konjunktur der Landwirtschaft nicht mit der der übrigen Wirtschaftszweige zusammen? Diss., Erlangen 1947.

Stechele, J.: Über die Bewegung der landwirtschaftlichen Güterpreise in der Oberpfalz 1900 - 1910. Diss., München 1912.

Strisch, H.: Die Stellung der Landwirtschaft in der Marktwirtschaft. Diss., Erlangen 1956.

Strisch, H. und Weippert, G.: Die Eingliederung der Landwirtschaft in die Marktwirtschaft. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Band XXXIV, Hamburg und Berlin 1956.

Teichmann, U.: Die Politik der Agrarpreisstützung. Köln-Deutz 1955.

Thaer, A.: Über große und kleine Wirtschaften und über die Werthschätzung des Bodens. Aus den Annalen der Fortschritte der Landwirtschaft besonders abgedruckt, Berlin 1812.

Tischbein, H.: Zur Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe. In: Recht der Landwirtschaft, 8. Jhrg., Heft 3 und 4, Berlin 1956.

Tröscher, T.: Die Aufgabe der staatlichen Lenkung des Grundstücksverkehrs. In: Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 22, Hannover 1957.

Weber, A.: Agrarpolitik, neu bearbeitet von Wilhelm Meinhold, Berlin 1951.

Weber, H.: Die Landwirtschaft in der volkswirtschaftlichen Entwicklung. In: Berichte über Landwirtschaft, Sonderheft 161, Hamburg und Berlin 1955.

Weippert, G.: Die gegenwärtige Lage des Landvolks. In: Archiv der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, Sonderdruck, Band 4, 1949.

Weippert, G.: Strukturwandlungen im ländlichen Lebensbereich. In: Zeitschrift für Agrargeschichte und Agrarsoziologie, 3. Jhrg., Heft 2, Frankfurt/Main 1955.

Weippert, G.: Landwirtschaftliche Betriebe der nördlichen Frankenalb als ökonomisch-soziale Einheit. In: Festschrift Andreas Hermes, Neuwied/Rhein 1958.

Weippert, G.: Das Dorf in der industriellen Entwicklung der Gegenwart. In: Wiener Studien zur Agrarpolitik und Agrarsoziologie, Band 1, Göttingen 1957.

Weippert, G.: Die Krise des Bauerntums. In: Landbau, Ernährung und ländliches Bildungswesen, Hannover 1948.

Weippert, G.: Zur Soziologie des Landvolks. In: Arbeiten der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, Band 13, Frankfurt/Main 1951.

Wenkstern, W.: Die Stellung der Landwirtschaft in der fortschreitenden Wirtschaft. Kiel 1948.

W o e r m a n n , E.: Bestimmung und Wertung der landwirtschaftlichen Ertragslage. In: Agrarwirtschaft, Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, 3. Jhrg., Heft 12, Hannover 1954.

W o e r m a n n , E.: Wirtschaftslehre des Landbaues. In: Handbuch der Landwirtschaft, Band 5, 2. Aufl., Göttingen 1954.

W o e r m a n n , E.: Die Entwicklung der Landwirtschaft im Bundesgebiet seit 1945 und die derzeitigen Möglichkeiten und Ziele. In: Archiv der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, Band 9, 1952.

W u l f f , H.: Grundsätze und Richtlinien für Schadensabschätzungen bei den landwirtschaftlichen Teilenteignungen, Schriftenreihe des Hauptverbandes für landwirtschaftliche Buchführung und Beratung e.V., Beuel-Bonn.

Andere Quellen

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des gemeinen Werts forstwirtschaftlich genutzter Flächen und für die Bemessung von Nebenentschädigungen. Rundschreiben des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, des Bundesministers der Finanzen und des Bundesministers für wirtschaftlichen Besitz des Bundes, vom 1.4.1959, Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen, 10. Jhrg., Nr. 17, Bonn, 4. Mai 1959.

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Wertes von land- und forstwirtschaftlichen Einzelgrundstücken. Rundschreiben des Bundesministers für Wirtschaft, des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Bundesministers der Finanzen, herausgegeben vom Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn, 24. Juli 1953.

Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft). Der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Bundesminister der Finanzen, der Bundesminister für wirtschaftlichen Besitz des Bundes, Bonn, den 28. Dezember 1960.

Rundschreiben des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Betreff: Ländliche Siedlung. Möglichkeit der Landabgabe gegen Zusicherung einer lebenslänglichen Rente.
Akt.Z. IV B 3 - 4730.2 - 312/55, Bonn, 6. Februar 1956.

Rundschreiben des Bayerischen Bauernverbandes, Generalsekretariat, Betreff: Kauf- und Pachtpreiserhebungen. Akt.Z. A II 17/A IV 195 a, München, 14. Februar 1958.

Richtlinien für die Entschädigung bei Abgabe von landwirtschaftlichem Grundbesitz. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Kiel, März 1959.

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Betriebe in Bayern aus den von den bayer. Siedlungsbehörden genehmigten Kreditfällen im Rahmen der Flüchtlingssiedlung. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München für die Jahre 1953/54/55/56/57/58.

Hilfstafel für die Forsteinrichtung, zusammengestellt für den Gebrauch in der Bayerischen Staatsforstverwaltung, Ausgabe 1955.

Bericht über die Lage der Landwirtschaft gemäß § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Bericht 1962) - Maßnahmen der Bundesregierung gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes (Grüner Plan 1962). Deutscher Bundestag, 4. Wahlperiode, Drucksache IV/180, Alleinvertrieb Dr. Hans Heger, Bonn, 15. Februar 1962.

Schätzungsordnung für das ländliche Pachtwesen. Herausgegeben vom Verband der Landwirtschaftskammer am 26.11.1957, Verlag Pflug und Feder GmbH., Beuel-Bonn.

Wirtschaft und Statistik. Statistisches Bundesamt, Verlag Kohlhammer GmbH., Stuttgart und Mainz, Heft 8, August 1962.

Statistischer Monatsbericht des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, September-Heft, Bonn 1961.

Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 1961. Hamburg und Berlin 1962.

Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland. Hamburg und Berlin 1962.

Landwirtschaftliches Jahrbuch für Bayern. Bayerischer Landwirtschaftsverlag GmbH., München.

Betriebswirtschaftliche Nachrichten für die Landwirtschaft. Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen, Beuel-Bonn.

Bereinigung der Begriffe. In: Siedlungswesen, Heft 3, 1955, S. 49 ff.

Innere Kolonisation, Zeitschrift für Fragen der Siedlung, Landesplanung, Agrarstruktur und Flurbereinigung, Landschriftenverlag GmbH., Berlin-Bonn.

Zeitschrift für das gesamte Siedlungswesen. Deutscher Heimatverlag, Bielefeld.

Agrarwirtschaft, Zeitschrift für Betriebswirtschaft und Marktforschung, Alfred Strothe Verlag, Hannover.

Deutsche Landwirtschaftliche Presse, Verlag Paul Parey, Hamburg.

Allgemeine Immobilien-Zeitung, offizielles Organ des "Ring Deutscher Makler" für Immobilien, Hypotheken und Finanzierungen e.V. (RDM), Frankfurt a.Main.

Recht der Landwirtschaft, Zeitschrift für Landwirtschaftsrecht, Agricola-Verlag, Stollham, Oldenburg.

Bodenschätzungs-Gesetz vom 16.10.1934.

Reichserbhof-Gesetz vom 29.9.1933.

Kontrollrats-Gesetz Nr. 45 mit bayer. Durchführungsverordnung Nr. 127 vom 22.5.1947.

Landwirtschafts-Gesetz vom 5.9.1955.

Bundesvertriebenen-Gesetz vom 19.5.1953.

Flüchtlingssiedlungs-Gesetz vom 24.6.1949.

Bodenreform-Gesetz vom 16.5.1949.

Landbeschaffungs-Gesetz vom 23.2.1957.

Seßhaftmachungs-Gesetz vom 26.11.1954.

L e b e n s l a u f

Am 20. August 1929 wurde ich als Sohn des landwirtschaftlichen Sachverständigen Emil Frhr.von Hirschberg und dessen Ehefrau Maria Frfr. von Hirschberg, geborene Hermann, geboren. Nach Absolvierung der Oberrealschule im Jahre 1949 in Ansbach, unterzog ich mich nach einer zweijährigen Lehrzeit der Landwirtschaftsgehilfen-Prüfung. Daran anschließend legte ich als Studierender der Landwirtschaftlichen Fakultät an der Technischen Hochschule München-Weihenstephan 1954 die Diplomhauptprüfung ab.

Um mich der Staatsprüfung für den höheren landwirtschaftlichen Staatsdienst einschließlich des landwirtschaftlichen Lehramtes in Bayern unterziehen zu können, stand ich zwei Jahre als Referendar im Vorbereitungsdienst beim Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Im Zuge dieses Vorbereitungsdienstes durchlief ich die verschiedensten Ausbildungsstätten und bestand 1956 das landwirtschaftliche Assessorenexamen für den höheren Staatsdienst einschließlich des landwirtschaftlichen Lehramtes mit Erfolg.

Bis November 1958 unterstützte ich meinen Vater in seiner Tätigkeit als landwirtschaftlichen Sachverständigen für Mittelfranken. Durch diese Beschäftigung erhielt ich Einblick in die Vorgänge auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt und konnte wesentliche Unterlagen für vorstehende Promotionsarbeit zusammentragen. Während dieser Zeit belegte ich an der Philosophischen Fakultät der Universität Erlangen wirtschaftswissenschaftliche Seminare und begann unter beratender Anleitung von Herrn Professor Dr. G. Weippert meine Dissertation.

Im September 1958 verehelichte ich mich.

Am 4. November 1958 wurde ich als Landwirtschaftsassessor an das Landwirtschaftsamt Hammelburg berufen und hatte dort dem Beratungs- und Schuldienst nachzukommen. Auf eigenen Wunsch schied ich am 15. März 1960 aus dem Staatsdienst aus, und trat als technischer und kaufmännischer Angestellter bei der Farbwerke Hoechst AG., Frankfurt-Main, ein. Zu Beginn des Jahres 1961 wurde mir die Leitung des Stickstoff- und Pflanzenschutz-Kontors für Südbayern, Sitz in München, übertragen.